

COMMUNE LE BIGNON

Département de la Loire-Atlantique

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°10

Règlement écrit

Approbation du P.L.U	Le 21/02/2014
Modification n°1	Le 12/06/2015
Modification simplifiée n° 2	Le 20/11/2015
Modification simplifiée n° 3	Le 23/06/2017
Modification n°4	Le 20/04/2018
Modification n°5	Le 03/06/2019
Modification n°6	Le 14/02/2020
Modification simplifiée n°7	Le 05/07/2021
Modification n°8	Le 15/12/2021
Modification n°9	Le 30/01/2023
Modification simplifiée n°10	Le 18/11/2024

Vu pour être annexé à notre délibération en date du : 18/11/2024

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
NOTE LIMINAIRE.....	2
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ("ZONES U")	11
CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA	11
CHAPITRE 2 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB.....	19
CHAPITRE 3 - RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UBc.....	27
CHAPITRE 4 - RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UBd.....	31
CHAPITRE 5 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	35
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ("ZONES AU")	41
CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU	41
CHAPITRE 2 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUE	49
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A") ...	57
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N") ...	67

NOTE LIMINAIRE

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme :

- Article 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 :** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 :** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- Article 5 :** Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 :** Emprise au sol des constructions.
- Article 10 :** Hauteur maximale des constructions.
- Article 11. :** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11.
- Article 12 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement.
- Article 13 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.

Nota : Les articles 1° et 2° sont obligatoires. Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent figurer dans les documents graphiques si elles ne sont pas reprises dans le règlement écrit. Les autres articles sont facultatifs.

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme -

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de LE BIGNON.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols -

1 - Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R. 111-2 (Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Nouvel article R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'entités ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Article L.111-6-2 (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 12) - GRENELLE 2

Extrait :

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Application du Grenelle 2 : Tous textes réglementaires qui, par voie de décrets d'application, seront adoptés par le législateur s'appliqueront de fait, sur les territoires couverts ou non par un document d'urbanisme.

2 - Servitudes et autres législations

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

- a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- c) le Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
L'article L. 112-7 du Code de la Construction et de l'Habitat relatif aux obligations de déclaration et de conservation provisoire en cas de découverte de monuments, ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, d'inscriptions ou généralement d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique.
- d) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. À compter de l'approbation du PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur (article L. 315.2 du Code de l'Urbanisme).

e) La Loi "Barnier" du 2 fév.1995 codifiée à l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme qui stipule :

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 ou l'extension de constructions existantes.

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.

f) **Article L. 111-3 du code rural** (Loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 art. 105 Journal Officiel du 10 juillet 1999) - (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 204 Journal Officiel du 14 décembre 2000) - (Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 79 Journal Officiel du 24 février 2005 en vigueur le 1er janvier 2006)

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanismes opposables aux tiers.

g) Clôtures et balisages de piscines

La loi relative à la sécurité des piscines du 03 janvier 2003 rend obligatoire la pose d'un dispositif de sécurité normalisé destiné à prévenir les risques de noyade dans les piscines privées non closes.

Le dispositif de sécurité doit être conforme soit aux normes françaises soit aux normes, spécifications techniques ou procédés de fabrication prévus par la réglementation d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent.

h) Accessibilité des personnes à mobilité réduite

La loi 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a été adoptée en vue de donner une nouvelle impulsion à l'intégration dans la société des personnes handicapées. Cette loi indique que le Plan d'accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) doit mettre en évidence des chaînes de déplacement permettant d'assurer la continuité du cheminement accessible entre les différents secteurs de la commune (cadre bâti, espaces et bâtiments publics, commerces, ...)

Elle porte en particulier sur les points suivants :

- la prise en compte de tous les types de handicaps, non seulement moteurs, mais aussi sensoriels (atteignant la vue et l'ouïe), cognitifs et psychiques, et de toutes difficultés liées au déplacement.
- la volonté de traiter l'intégralité de la chaîne du déplacement, en liant dans une même approche urbanisme, voirie et transports, afin d'éliminer toute rupture dans les déplacements pour les personnes affectées d'une déficience.

Au-delà des personnes handicapées, ces obligations nouvelles sont appelées à bénéficier à toutes les personnes gênées, à titre temporaire ou permanent, dans leurs déplacements. Elles sont d'autant plus importantes qu'elles participent à l'amélioration du confort général de la population dans son ensemble.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LE BIGNON s'inscrit en compatibilité avec le cadre législatif et réglementaire en vigueur.

- i) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...).
- j) **Règlementation parasismique** – (L563-1 Code de l'Environnement – L112-18 Code de la Construction et de l'Habitat – Décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 Prévention du risque sismique – Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 Délimitation des zones de sismicité du territoire français – Arrêté ministériel du 22 octobre 2010 Classification et règles de construction parasismique).

Dans le zonage réglementaire, la commune de LE BIGNON est située en zone de sismicité 3, correspondant à un niveau d'aléa modéré.

La réglementation est applicable pour toute demande de construction à partir du 1^{er} mai 2011.

k) cadre réglementaire pour l'implantation des éoliennes

Au titre du Code de l'Urbanisme (R421-1 et R421-2)

- hauteur inférieure à 12 mètres : pas de formalité d'urbanisme
- hauteur supérieure à 12 mètres : permis de construire
- (Eolienne d'une hauteur inférieure à 12 mètres fixée sur une construction : déclaration préalable pour changement de l'aspect extérieur du bâtiment – R421- 17a)

Respect des règles d'urbanisme du P.L.U.

Les petites éoliennes sont autorisées pour l'auto-consommation. A ce titre, elles sont considérées comme des annexes ou des accessoires à la construction ou à l'activité autorisée dans la zone concernée.

En application des articles L421-6 et L421-8 du Code de l'Urbanisme, les constructions dispensées de formalité doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires. En conséquence, l'implantation d'une éolienne de moins de 12 m doit respecter le document d'urbanisme en vigueur et notamment les dispositions du Règlement du zonage concerné en matière d'occupations et d'utilisation du sol, d'implantation (recul par aux voies et par rapport aux limites séparatives) et de hauteur.

Au titre du Code de l'Environnement

Les éoliennes de plus de 12 mètres de haut sont assujetties à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), à ce titre, elles relèvent soit :

- du régime de Déclaration (si hauteur supérieure à 12 mètres et inférieure à 50 mètres) et font l'objet d'une Notice d'Impact.
- du régime d'Autorisation (si hauteur supérieure à 50 mètres) et font l'objet d'une Etude d'Impact soumise à Enquête Publique.

Au titre du Code civil

En application de l'article 552, le surplomb des pales sur les propriétés voisines n'est pas autorisé sauf accord des propriétaires concernés et dans la limite du respect du règlement d'urbanisme.

Au titre du code de la Santé publique :

Les petites éoliennes sont soumises à la réglementation relative à la lutte contre les bruits de voisinage en application des articles R1334-30 à R1334-7 du code de la santé publique.

ARTICLE 3 – Protection des zones humides -

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les S.D.A.G.E. en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les S.A.G.E. en application de l'article L. 212-3 du même Code. La préservation des zones humides qui participe de cette démarche constitue un des objectifs du P.L.U. du Bignon qui, depuis 2012 dispose d'un inventaire des zones humides validé par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Logne, Boulogne et Grand Lieu.

C'est l'article L211-1 du Code de l'Environnement qui apporte une définition des zones humides et rappelle notamment les fonctionnalités hydrauliques et patrimoniales de ces zones ; les critères de définition et de délimitation des zones humides sont définis par le décret n°2007-

135 et l'article R211-08 complété de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009.

Depuis l'arrêté du 18 novembre 2009 portant approbation du SDAGE Loire Bretagne, il est obligatoire pour l'ensemble des communes situées sur le bassin versant d'incorporer « dans les documents graphiques des documents d'urbanisme, les zones humides dans une ou des zones suffisamment protectrices et, le cas échéant, de préciser, dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. »

ARTICLE 4 - Division du territoire en zones -

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Article R. 123-4). Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R.123-9 sont les suivantes :

1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2 - Les Zones à urbaniser dites "Zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan local d'urbanisme.

3 - Les zones agricoles, dites "Zones A"

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

4 - **Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N"**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

5 - **Emplacements réservés**

Le Plan local d'urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur les documents graphiques).

6 - **Protection des boisements**

6-1. Au titre du L. 130-1 :

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 130.1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'urbanisme.

Ce classement 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. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 , R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles :

- réalisées sur des espaces boisés sur lesquels il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
- réalisées sur des espaces boisés sur lesquels il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, "conformément à l'article L. 222-1 du code forestier",
- entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

6-2. Au titre du L. 123-1-5-7 :

Le Plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment,

les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 5 - Adaptations mineures -

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément à l'article L. 123- 1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 - Reconstructions à l'identique -

La reconstruction à l'identique, si elle est mentionnée à l'article 2 du règlement des zones, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits depuis moins de dix ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, ...,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en Z.P.P.A.U.P. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique,
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ("ZONES U")

Caractère des zones urbaines

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

Caractère de la zone UA

Il s'agit d'une zone déjà urbanisée à caractère central dense, à vocation principale d'habitat, d'activités commerciales et de services. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article UA2. Sont interdits les changements de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée à l'exception des pas de porte appartenant à des propriétaires exploitants dont l'activité est amenée à être transférée dans un autre pas de porte en surface et en fonctionnalités à minima similaires, également propriété du propriétaire exploitant, situé dans les zones UA et UBc du PLU. Sont également interdits les dépôts sauvages ainsi que le dépôt prolongé de tous déchets, matériels ou matériaux inutilisables.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Rappel, sont soumis à autorisation :

- a) Toutes constructions sous réserve des articles R 421-2 à R 421.17 du Code de l'Urbanisme
- b) Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.

Sont notamment admises, sous conditions et dans le respect des articles UA 3 à UA 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de services (activités compatibles avec l'habitat).
- b) Les annexes des constructions précitées.
- c) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées.
- d) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 4 du titre I.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Les installations classées sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- b) L'extension ou la transformation des établissements industriels et artisanaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation et qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- c) Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

1 - Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout accès desservant une nouvelle construction à usage d'habitation devra avoir une largeur au moins égale à 3 m. en tous points. Cette largeur minimale est portée à 4 m. dans le cas où cet accès dessert deux logements.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. L'installation d'un sur-presseur pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, est à la charge du constructeur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la réglementation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

c) Eaux pluviales

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

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

3 - Electricité, téléphone et autres réseaux

Dans les lotissements ou constructions groupées :

- la réalisation des réseaux doit être réalisée par câbles enterrés si les caractéristiques techniques le permettent.
- le positionnement de l'éclairage public pourra être exigé, en fonction de la configuration de chaque projet, lors de la demande d'autorisation (permis d'aménager ou permis groupé).

ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif -

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées -

Dans le but de préserver le caractère bâti du centre bourg, les constructions nouvelles principales doivent être édifiées à l'alignement par rapport aux voies existantes ou en harmonie avec les constructions voisines, si elles sont implantées en retrait.

Aucune disposition particulière n'est exigée pour l'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonnes et /ou cyclables.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

=

Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés.

Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Au-delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, au-delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres à l'adossement, avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour les murs pignons,
- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur de contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.

Dans tous les cas, des implantations différentes sont possibles lorsque le projet concerne l'implantation d'une annexe détachée de l'habitation d'une surface inférieure à 20 m² ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles et n'aggravant pas la gêne.

Les parois de bassin des piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives

Les règles de retrait pourront par ailleurs être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

En outre, sont exclues des règles de distance d'implantation, les éléments techniques liés à l'installation d'un dispositif favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de consommation des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné, sous réserves du respect du droit de propriété et de la quiétude des riverains.

Les équipements des services publics ou d'intérêt général sont exemptés des règles d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire (article R 111.16 du code de l'Urbanisme).

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - Hauteur maximale des constructions -

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

Dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9m à l'égout des toitures ou à l'acrotère en y intégrant la possibilité de réaliser un attique soit 3 niveaux pleins plus l'attique.

Sont dispensés de cette règle de hauteur les équipements publics.

Cependant, lorsque le projet jouxte une construction existante ou se situe entre deux constructions existantes d'une hauteur supérieure à la règle ci-dessus, ce projet peut être au maximum égal à la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celui-ci.

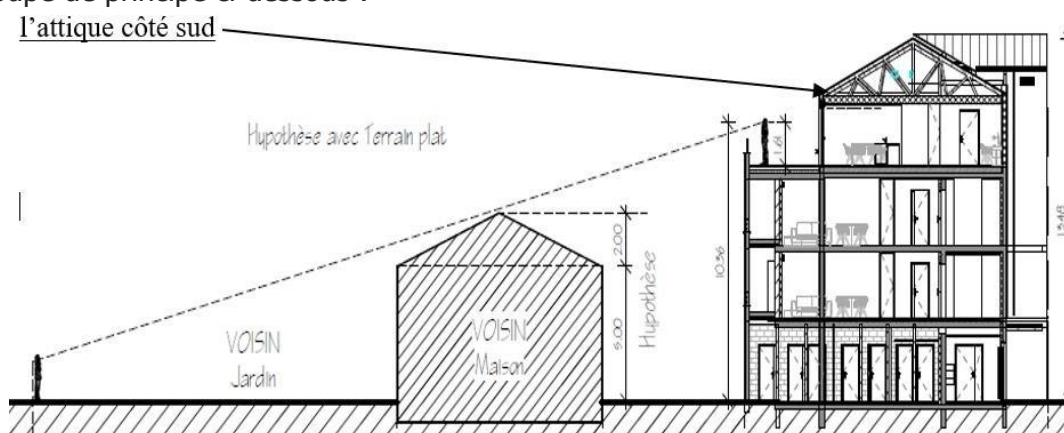
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, tels que garages, ateliers..., la hauteur maximale absolue est limitée à 5 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,50 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, si le mur pignon de l'annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,50 mètres au faîtage et 3,50 mètres à l'égout.

Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment en limite séparative, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

La traduction de la règle de hauteur spécifique à ce secteur UAa est basé en façade de sud sur la coupe de principe ci-dessous :



ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11 -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

Les toitures

Les toitures des constructions traditionnelles, à l'exception des vérandas et des annexes, seront en tuiles dites "demi-rondes" (pente inférieure à 30°) et devront s'harmoniser avec le bâti existant.

L'ardoise naturelle pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées jusqu'à 30 % du bâti existant sur la parcelle considérée ou jusqu'à 30 % du bâtiment à réaliser pour toute nouvelle construction.

Les capteurs d'énergie solaire sont autorisés.

Les clôtures

Les clôtures minérales ou végétales devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes (l'édification de clôtures n'est pas obligatoire).

Les clôtures doivent être constituées :

A l'alignement des voies et emprises publiques et sur la profondeur de la marge de recul de la construction :

- par un mur-bahut de 1m de hauteur maximale, surmonté ou non d'une grille ou de lisses. L'ensemble peut être doublé d'une haie vive mais n'excèdera pas une hauteur d'1,40 m
- ou par des murs permettant d'assurer la continuité du bâti.

En limites séparatives, au-delà de la marge de recul :

- par des murs de 2,00 m de hauteur maximale, sauf en limite de zone agricole ou naturelle où une clôture végétale est préconisée.
- par un grillage ou par des lisses, d'une hauteur maximale de 2 m, pouvant être doublés par une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 m.

Pour les terrains disposant de plusieurs limites sur voies et emprises publiques, la règle en matière d'implantation des clôtures à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul, s'applique à minima, vis-à-vis de la façade principale du terrain. Sur les autres limites, les clôtures pourront être constituées, à condition que cela n'entrave pas les bonnes conditions de visibilité et de sécurité sur l'espace public :

- par des murs de 2 m de hauteur maximale, sauf en limite de zone agricole ou naturelle où une clôture végétale est imposée.
- par un grillage ou par des lisses, d'une hauteur maximale de 2 m, pouvant être doublés par une haie vive, également d'une hauteur maximale de 2 m.

Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses, les haies mono-spécifiques sont interdits sur toutes les limites donnant sur des espaces publics ou privés collectifs (voirie, place, espace vert, cheminement, ...).

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit ; les deux faces de la clôture doivent être couvertes.

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

Les annexes

Les annexes et les extensions des habitations, telles que garages, ateliers..., peuvent être réalisées avec des matériaux différents de la construction principale, dès lors qu'elles sont composées en harmonie avec celle-ci et son environnement.

La construction d'annexes réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite. Les annexes en tôle brute sont interdites.

ARTICLE UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est exigé en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes :

- une place de stationnement pour toute création de logement,
- pour les autres constructions, un nombre de places adapté à l'activité.

Pour le secteur UAa, il n'est pas fixé de minimum de places de stationnement. Leur nombre devra correspondre aux besoins des constructions et sera adapté au projet.

Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public doit comporter le nombre de places de stationnement aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

Les extensions de logements ne doivent pas supprimer d'emplacement de stationnement.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application des articles L. 123-1-5-7° et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme. Tout projet de suppression de l'état boisé sur ces éléments identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie ; la collectivité après examen de la déclaration accordera ou non l'autorisation de suppression de l'état boisé et définira les mesures compensatoires à mettre en œuvre.

- Protection des haies :

L'examen réalisé par la collectivité s'appuiera sur les données de l'inventaire des haies réalisé dans le cadre du PLU et qui définit une typologie du maillage des haies et identifie notamment le rôle de ces dernières dans des secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et des corridors écologiques.

Les compensations exigées en contrepartie d'une autorisation de suppression de haie sont définies comme suit : remplacement de la haie par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée).

- Protection des boisements homogènes :

Les boisements identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés, toutefois, lorsqu'une demande de suppression dûment justifiée sera accordée, les mesures compensatoires suivantes seront exigées : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas converti en mètres linéaires divisé par deux. (Ex : 500 m² supprimés=250 mètres linéaires plantés)

Toutes nouvelles plantations seront constituées d'essences locales et variées.

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 -

Non réglementé

CHAPITRE 2 - **RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB**

Caractère de la zone UB

Il s'agit d'une zone, à usage principal d'habitat, accueillant également des activités éparées compatibles avec l'habitat. Les constructions y sont généralement édifiées en retrait des voies.

La zone UB comporte trois secteurs spécifiques :

- un secteur UBa, au sein duquel le réseau d'assainissement collectif n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la commune,
- un secteur UBb, correspondant aux quartiers de la Davière et de la Résidence du Parc (opérations d'aménagement relativement aérées),
- un secteur UBd, correspondant à la résidence autonomie de la rue des Aires.

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article UB2. Sont également interdits les dépôts sauvages ainsi que le dépôt prolongé de tous déchets, matériels ou matériaux inutilisables.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Rappel, sont soumis à autorisation :

- a) Toutes constructions sous réserve des articles R 421-2 à R 421.17 du Code de l'Urbanisme
- b) Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.

Sont notamment admises, sous conditions et dans le respect des articles UB 3 à UB 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de services (activités compatibles avec l'habitat), sauf dans le secteur UBc, spécifiquement et uniquement destiné à des constructions et installations relatives à des commerces ou des services.
- b) Les annexes des constructions précitées.
- c) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées.
- d) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 6 du titre I.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Les installations classées sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services, etc.,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

- b) Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place
- c) Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

1 - Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout accès desservant une ou deux nouvelle(s) construction(s) à usage d'habitation devra avoir une largeur au moins égale à 4 m. en tous points. Au-delà de deux logements, il sera exigé la création d'une voie (Cf. paragraphe suivant).

Une adaptation mineure de la règle précédente pourra être admise si celle-ci est rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme)

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Vis-à-vis du réseau routier départemental, toute création ou modification d'accès sur route départementale doit être soumise à l'avis du Département.

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devra faire apparaître une largeur minimale de plateforme de 6 m, afin de répondre aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Une adaptation mineure de la règle précédente pourra être admise si celle-ci est rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme)

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Pour les voies en impasse, l'accessibilité des véhicules de services pour l'enlèvement des ordures ménagères, de sécurité et de secours pourra être exigée en fonction de la configuration de chaque projet (nombre de logement desservi par l'impasse, linéaire de voirie, mode de collecte des déchets...).

ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

L'installation d'un surpresseur pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, est à la charge du constructeur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans le secteur UBa, en l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif agréé et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

b) Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la réglementation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

c) Eaux pluviales

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

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

3 - Electricité, téléphone et autres réseaux

Dans les lotissements ou constructions groupées :

- la réalisation des réseaux doit être réalisés par câbles enterrés si les caractéristiques techniques le permettent.
- le positionnement de l'éclairage public pourra être exigé, en fonction de la configuration de chaque projet, lors de la demande d'autorisation (permis d'aménager ou permis groupé).

ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif -

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées -

En-dehors des limites d'agglomération, les constructions futures devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe des RD 11,57 et 62.

Par ailleurs, une marge de recul de sécurité d'au moins 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale s'applique pour les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux situés dans le domaine public départemental, des éoliennes et pour les serres agricoles.

Dans la zone UB et dans le secteur UBa, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m. au moins par rapport à l'alignement des voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet s'inscrit dans un cadre architectural urbain nécessitant une implantation à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 5 m,
- lorsque le projet de construction est accolé à 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 est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet concerne la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation par l'extérieur, dans le cadre d'un projet de rénovation d'un bâtiment existant implanté à 5 mètres de l'alignement.
- lorsque la construction projetée est implantée à l'angle de deux voies, le recul de 5 mètres ne s'applique que sur la façade principale du terrain sous réserve que la sécurité routière soit assurée (conditions de visibilité)

Dans le secteur UBb, le nu des façades des constructions à usage d'habitation doit respecter un retrait compris entre 5 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes et de celles à créer.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Sur une profondeur de 25 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés.

Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Au-delà de cette bande de 25 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, au-delà de la bande de 25 mètres, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres à l'adossement, avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour les murs pignons,
- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur de contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.

Dans tous les cas, des implantations différentes sont possibles lorsque le projet concerne l'implantation d'une annexe détachée de l'habitation d'une surface inférieure à 20 m² ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles et n'aggravant pas le gêne.

Les parois de bassin des piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives

Les règles de retrait pourront par ailleurs être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

En outre, sont exclues des règles de distance d'implantation, les éléments techniques liés à l'installation d'un dispositif favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de consommation des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné, sous réserves du respect du droit de propriété et de la quiétude des riverains.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire (article R 111.16 du code de l'Urbanisme)

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol maximale des constructions, à l'exclusion de l'emprise des piscines couvertes ou non couvertes est limitée à :

- Terrain d'assiette du projet d'une surface inférieure à 400 m² : 60 %
- Terrain d'assiette du projet d'une surface de 400 m² à 600 m² : 50 %
- Terrain d'assiette du projet d'une surface supérieure à 600 m² : 40 %

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions -

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,50 m à l'égout des toitures ou 7 m à l'acrotère, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

Si la construction est implantée en limite séparative, seul un rez-de-chaussée sera autorisé jusqu'à 3 mètres de la limite séparative. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,50 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, s'il s'agit d'un mur pignon, sa hauteur pourra atteindre 4,50 mètres au faîtage et 3,50 mètres à l'égout des toitures.

Les dispositions des deux précédents paragraphes ne sont pas applicables dans le cas de constructions édifiées en limites séparatives, soit dans le cadre d'un permis de construire groupé, soit dans le cadre d'un accord écrit signé entre propriétaires.

Sont dispensés de cette règle de hauteur les équipements publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et éléments techniques implantés en toiture.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, tels que garages, ateliers..., la hauteur maximale absolue est limitée à 5 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,50 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, si le mur pignon de l'annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,50 mètres au faîtage et 3,50 mètres à l'égout.

Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment en limite séparative, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11 -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

Les toitures

Les toitures des constructions traditionnelles, à l'exception des vérandas et des annexes, seront en tuiles dites "demi-rondes" (pente inférieure à 30°) et devront s'harmoniser avec le bâti existant.

L'ardoise naturelle pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées jusqu'à 30 % du bâti existant sur la parcelle considérée ou jusqu'à 30 % du bâtiment à réaliser pour toute nouvelle construction.

Les capteurs d'énergie solaire sont autorisés.

Les espaces de vie extérieurs aménagés en partie haute d'une habitation (aménagement toiture terrasse par exemple) sont autorisés sous réserve de respecter un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et sous réserve d'être aménagés à l'aide d'équipements pour éviter les vues plongeantes sur les espaces voisins (nécessité de mise en œuvre de brises vue, claustras...)

Les clôtures

Les clôtures minérales ou végétales devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes (l'édification de clôtures n'est pas obligatoire).

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

A l'alignement des voies et emprises publiques et sur la profondeur de la marge de recul de la construction :

- par un mur-bahut de 1 m de hauteur maximale, surmonté ou non d'une grille ou de lisses. L'ensemble peut être doublé d'une haie vive mais n'excèdera pas une hauteur d'1,40 m
- par une simple haie vive, d'une hauteur maximale d'1,40 m

En limites séparatives, au-delà de la marge de recul :

- par des murs de 2,00 m de hauteur maximale, sauf en limite de zone agricole ou naturelle où une clôture végétale est préconisée.
- par un grillage ou par des lisses, d'une hauteur maximale de 2 m, pouvant être doublés par une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 m.

Pour les terrains disposant de plusieurs limites sur voies et emprises publiques, la règle en matière d'implantation des clôtures à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul, s'applique à minima, vis-à-vis de la façade principale du terrain. Sur les autres limites, les clôtures pourront être constituées, à condition que cela n'entrave pas les bonnes conditions de visibilité et de sécurité sur l'espace public:

- par des murs de 2 m de hauteur maximale, sauf en limite de zone agricole ou naturelle où une clôture végétale est imposée.
- par un grillage ou par des lisses, d'une hauteur maximale de 2 m, pouvant être doublés par une haie vive, également d'une hauteur maximale de 2 m.

Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses, sont interdits sur toutes les limites donnant sur des espaces publics ou privés collectifs (voirie, place, espace vert, cheminement, ...).

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit ; les deux faces de la clôture doivent être couvertes.

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

Les annexes

Les annexes et les extensions des habitations, telles que garages, ateliers..., peuvent être réalisées avec des matériaux différents de la construction principale, dès lors qu'elles sont composées en harmonie avec celle-ci et son environnement.

La construction d'annexes réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite. Les annexes en tôle brute sont interdites.

ARTICLE UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

A) Dispositions générales :

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

B) Normes de stationnement :

- a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement sur le domaine privatif, par nouveau logement créé.
- b) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Dans le secteur UBc, il est exigé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente créée. Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public doit comporter le nombre de places de stationnement aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application des articles L. 123-1-5-7° et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme. Tout projet de suppression de l'état boisé sur ces éléments identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie ; la collectivité après examen de la déclaration accordera ou non l'autorisation de suppression de l'état boisé et définira les mesures compensatoires à mettre en œuvre.

- **Protection des haies :**

L'examen réalisé par la collectivité s'appuiera sur les données de l'inventaire des haies réalisé dans le cadre d'un diagnostic environnemental communal en 2010 et qui définit une typologie du maillage des haies et identifie le rôle de ces dernières dans des secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et des corridors écologiques.

Les compensations exigées en contrepartie d'une autorisation de suppression de haie sont définies comme suit : remplacement de la haie par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée).

- **Protection des boisements homogènes :**

Les boisements identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés, toutefois, lorsqu'une demande de suppression dûment justifiée sera accordée, les mesures compensatoires suivantes seront exigées : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas converti en mètres linéaires divisé par deux. (Ex : 500 m² supprimés=250 mètres linéaires plantés)

Toutes nouvelles plantations seront constituées d'essences locales et variées.

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 -

Non règlementé.

CHAPITRE 3 - **RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UBc**

Caractère de la zone UBc

Il s'agit d'un secteur situé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg du Bignon, à destination d'activités commerciales, artisanales et de services.

ARTICLE UBc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article UBc2. Sont interdits les changements de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée sur l'ensemble de la zone UBc desservie par la voie publique dénommée Rue du Marché. Sont également interdits les dépôts sauvages ainsi que le dépôt prolongé de tous déchets, matériels ou matériaux inutilisables.

ARTICLE UBc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Sont notamment admises, sous conditions et dans le respect des articles UBc 3 à UBc 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services. L'îlot A définit par l'OAP comprendra, en plus des constructions précédemment citées, de l'habitat.
- b) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées.
- c) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 6 du titre I.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services, etc.,
- b) Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

ARTICLE UBc 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

1 - Accès

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

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Vis-à-vis du réseau routier départemental, toute création ou modification d'accès sur route départementale doit être soumise à l'avis du Département.

2 - **Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Pour les voies en impasse, l'accessibilité des véhicules de services pour l'enlèvement des ordures ménagères, de sécurité et de secours pourra être exigée en fonction de la configuration de chaque projet (nombre de logement desservi par l'impasse, linéaire de voirie, mode de collecte des déchets...).

ARTICLE UBc 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

L'installation d'un surpresseur pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, est à la charge du constructeur.

2 - **Assainissement**

a) Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la réglementation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

c) Eaux pluviales

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

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

3 - **Electricité, téléphone et autres réseaux**

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés si les caractéristiques techniques le permettent.

ARTICLE UBc 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif -

Non règlementé

ARTICLE UBc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées -

Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement des emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Ponctuellement, des éléments architecturaux complémentaires pourront s'établir en sailli au-dessus de l'emprise publique (auvent, balcon, modénature...), sur une largeur maximale de 2,50 m à condition que ces éléments soient compatibles avec les normes d'accès PMR mises en œuvre sur l'espace public.

En outre, des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes sur le site antérieur à la création de la zoner UBc.

ARTICLE UBc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

L'implantation du bâti devra respecter les dispositions graphiques d'inconstructibilité figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone UBc.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics peuvent être exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UBc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Non règlementé

ARTICLE UBc 9 - Emprise au sol des constructions -

Non règlementée

ARTICLE UBc 10 - Hauteur maximale des constructions -

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,50 m à l'égout des toitures ou 7 m à l'acrotère, hors ouvrages ou éléments techniques implantés en toiture. Seul l'îlot A définit par l'OAP dispose d'une hauteur maximale atteignant les 9 m à l'égout des toitures ou 9,50 m à l'acrotère, hors ouvrages et éléments techniques implantés en toiture.

ARTICLE UBc 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

Les toitures

Construction de style traditionnel : les toitures des constructions traditionnelles seront en tuiles dites "demi-rondes" (pente inférieure à 30°) et devront s'harmoniser avec le bâti existant.

Construction de style contemporain : les éléments techniques installés sur les toitures terrasse devront être masqués par les acrotères

Les capteurs d'énergie solaire sont autorisés pour tout type de toiture à la condition d'être intégrés dans le volume de la toiture.

Les clôtures

Les clôtures minérales ou végétales devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes (l'édification de clôtures n'est pas obligatoire).

Les clôtures implantées en limite séparative doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné enduit sur ses deux faces ou de blocs-murs teintés dans la masse, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'un grillage d'une hauteur de 1.40 m, doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses, sont interdits.

ARTICLE UBc 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public doit comporter le nombre de places de stationnement aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UBc 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Les aires de stationnement seront accompagnées de plantations

Les dépôts de matériaux en extérieur seront masqués vis-à-vis de l'espace public.

ARTICLE UBc 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 -

Non règlementé.

CHAPITRE 4 - **RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UBd**

Caractère de la zone UBd

Il s'agit d'un secteur situé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg du Bignon, à destination de logement, d'hébergement et de services.

ARTICLE UBd 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -:

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article UBd 2. Sont également interdits les dépôts sauvages ainsi que le dépôt prolongé de tous déchets, matériels ou matériaux inutilisables.

ARTICLE UBd 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles UBd 3 à UBd 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- d) Les constructions à usage de logement, d'hébergement et de services et leurs annexes.
- e) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées.
- f) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 6 du titre I.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- b) Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

ARTICLE UBd 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

1 - Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout accès desservant une ou deux nouvelle(s) construction(s) à usage d'habitation devra avoir une largeur au moins égale à 4 m. en tous points. Au-delà de deux logements, il sera exigé la création d'une voie (Cf. paragraphe suivant).

Une adaptation mineure de la règle précédente pourra être admise si celle-ci est rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme)

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Vis-à-vis du réseau routier départemental, toute création ou modification d'accès sur route départementale doit être soumise à l'avis du Département.

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devra faire apparaître une largeur minimale de plateforme de 6 m, afin de répondre aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Une adaptation mineure de la règle précédente pourra être admise si celle-ci est rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme)

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Pour les voies en impasse, l'accessibilité des véhicules de services pour l'enlèvement des ordures ménagères, de sécurité et de secours pourra être exigée en fonction de la configuration de chaque projet (nombre de logement desservi par l'impasse, linéaire de voirie, mode de collecte des déchets...).

ARTICLE UBd 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

L'installation d'un surpresseur pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, est à la charge du constructeur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la réglementation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement naturel des eaux pluviales dans le réseau collecteur existant. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - **Electricité, téléphone et autres réseaux**

- la réalisation des réseaux doit être réalisés par câbles enterrés si les caractéristiques techniques le permettent.
- le positionnement de l'éclairage public pourra être exigé, en fonction de la configuration de chaque projet, lors de la demande d'autorisation (permis d'aménager ou permis groupé).

ARTICLE UBd 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif -

Non règlementé

ARTICLE UBd 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées -

Le nu des façades des constructions peut être implanté à l'alignement ou en recul des emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. En outre, des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes sur le site antérieur à la création de la zone UBd.

ARTICLE UBd 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur.

ARTICLE UBd 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Non règlementé

ARTICLE UBd 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol maximale des constructions est définie dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur. Dans les espaces paysagers définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation seules peuvent autorisés des constructions annexes de moins de 15m².

ARTICLE UBd 10 - Hauteur maximale des constructions -

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9,50 m à l'égout des toitures ou 10,00 m à l'acrotère, hors ouvrages et éléments techniques implantés en toiture.

Dans les espaces paysagers définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, la hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,00 m.

ARTICLE UBd 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

Les clôtures

Les clôtures minérales ou végétales devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes (l'édification de clôtures n'est pas obligatoire).

Les annexes

La préservation des espèces végétales inscrites dans les bandes inconstructibles est essentielle à l'équilibre du projet et les annexes ne pourront pas générer de coupe ou bien l'abattage d'arbres sur site.

La destination des annexes est limitée au stockage de matériel de jardinage et de mobilier extérieur.

Les annexes et les extensions des habitations, telles que garages, ateliers..., peuvent être réalisées avec des matériaux différents de la construction principale, dès lors qu'elles sont composées en harmonie avec celle-ci et son environnement.

La construction d'annexes réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite. Les annexes en tôle brute sont interdites.

ARTICLE UBd 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

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

Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public doit comporter le nombre de places de stationnement aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UBd 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Les aires de stationnement seront accompagnées de plantations.

Les dépôts de matériaux en extérieur seront masqués vis-à-vis de l'espace public.

ARTICLE UBd 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 -

Non règlementé.

CHAPITRE 5 - **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

Caractère de la zone UE

La zone UE est une zone déjà urbanisée, destinée à l'implantation d'activités économiques.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Sont également interdits les dépôts sauvages ainsi que le dépôt prolongé de tous déchets, matériels ou matériaux inutilisables.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières -

Rappel, sont soumis à autorisation :

- a) Toutes constructions sous réserve des articles R 421-2 à R 421.17 du Code de l'Urbanisme
- b) Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.

Sont notamment admises, sous conditions et dans le respect des articles UE 3 à UE 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, de restauration, de bureaux et de services, en projet individuel ou en opération d'ensemble, et leurs extensions, ainsi qu'aux constructions à usage commercial dès lors que celles-ci sont liées à une activité dans le prolongement de l'acte de production (type show-room),
- b) Les constructions à usage d'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume principal, avec une surface maximale de 60 m² de plancher. Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de l'A83, devront bénéficier d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06/10/1978 modifié
- c) La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues dans le titre 1 du présent document,
- d) Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont indispensables à la réalisation des occupations ou utilisations du sol admises dans la zone,
- e) Les équipements de services publics ou d'intérêt général, ainsi que les équipements d'infrastructure.

Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

1 - Accès

Toute création d'accès est interdite sur les RD 137 et 937 et l'A83.

Les accès seront conçus et disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique. A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.

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

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

2 - Voirie

Les voies à caractère public à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement ultérieur dans la voirie communale ou intercommunale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies à créer doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds et avoir une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel -

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

L'installation d'un surpresseur pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, est à la charge du constructeur.

2 - **Assainissement**

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée via des canalisations souterraines et par l'intermédiaire d'un dispositif agréé au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation d'eaux résiduelles d'activités dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. Une convention de déversement au réseau public peut s'avérer nécessaire et être établie avec le gestionnaire du réseau.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - **Électricité, téléphone et autres réseaux**

Les réseaux doivent être établis en souterrain sur les parcelles et les branchements doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

Non réglementé

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
=

Les façades des constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions suivantes :

- A 83 : 65 m
- RD 137 et 937 : 35 m
- Autres RD : 25 m

Conformément à l'étude Loi Barnier établie de 2004, en ce qui concerne le recul par rapport à l'A83, les aménagements de voiries et d'aires de stationnement sont autorisés au-delà d'un recul de 50 mètres de l'axe de l'A83.

Par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile, sous réserve de préserver l'accès à la parcelle et la rotation des véhicules légers et lourds à l'intérieur de la parcelle, les constructions n'excédant pas 6 m de hauteur maximale peuvent être implantées à l'alignement. Lorsqu'en bordure de ces voies ouvertes à la circulation automobile sont prévus ou existent des aménagements d'emprise importante pour les déplacements actifs une hauteur

supérieure à l'alignement pourra être autorisée. Les équipements de services publics ou d'intérêt général sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit en retrait de 3 mètres minimum de toutes les limites séparatives du terrain d'assiette du projet.

Toutefois, une implantation différente de celle définie ci-dessus peut être imposée ou admise afin de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction.

Par ailleurs, les projets de construction doivent respecter les prescriptions qui pourront être émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Sur une même propriété, les bâtiments non jointifs doivent être édifiés à une distance suffisante pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - Hauteur maximale des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -

Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Des formes et matériaux spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...).

Toitures

Les couvertures seront masquées par un bandeau sur toute la périphérie du bâtiment, sauf dans le cadre d'une conception mettant en exergue des versants de toiture ou des toitures arrondies.

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable, les toitures pourront présenter de fortes pentes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Parois verticales

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les bardages métalliques devront être laqués.

Les couleurs vives ne seront utilisées que sur de petites surfaces et sur les menuiseries.

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminées, antennes, équipements techniques...)

Coffrets : les coffrets en bordure de voie devront être intégrés dans un muret ou un espace végétal.

Panneaux, enseignes, totems

Les enseignes clignotantes sont interdites

Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

La hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre au-dessus du niveau de l'axe des voies, pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile.

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

Les clôtures en béton moulé sont interdites.

Volet architectural et paysager

Tous les projets seront présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisées pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

Aucun dépôt ou zone de stockage ne pourra être créée, conformément à l'étude Loi Barnier réalisée en 2004 pour l'A83, dans la bande de 65 mètres par rapport à l'axe de cette voie.

ARTICLE UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions minimales suivantes :

Habitation	1 place de stationnement par logement
Bureaux	Le nombre de places devra être adapté à l'activité, au nombre d'emplois, et/ou de clients attendus. Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public doit comporter le nombre de places de stationnement réglementaires aménagées pour les personnes à mobilité réduite.
Constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt	
Hôtels, Restaurants, cafés	
Etablissements divers :	

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public doit comporter le nombre de places de stationnement aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation -

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.

Conformément à l'étude Loi Barnier réalisée en 2004 pour l'A83, la bande de 50 mètres par rapport à l'axe de cette voie devra être préservée et pourra faire l'objet de plantations. La haie existante au sein de cette bande pourra faire l'objet d'un éclaircissement pour valoriser l'effet vitrine du parc d'activités de la Forêt.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R. 123-10 -

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ("ZONES AU")

CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

Caractère de la zone AU

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue six secteurs :

- **le secteur 2AU**, d'urbanisation à moyen terme. L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.
- **le secteur 1AU**, destiné à une urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat.
- **le secteur AUIa**, consacré aux activités de sports et de loisirs, dans le bourg,
- **le secteur 1AUIb** de l'Epinay, destiné à accueillir des activités liées aux loisirs et à l'hébergement touristique,
- **le secteur 2 AUIb** de l'Epinay, destiné à accueillir des activités liées aux loisirs et à l'hébergement touristique. L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.
- **le secteur AUIc** de la Forêt, destiné à des activités de loisirs.

Le présent règlement fait opposition à L'article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa de manière à ce que les règles du PLU soient appliquées lot par lot et non au terrain d'assiette du lotissement.

Les secteurs à l'intérieur de la zone AU qui sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'inventaire des zones humides sont soumis aux dispositions de la Loi sur l'Eau et aux différents dispositifs d'application qui en découle (nomenclature, SDAGE, SAGE...)

La réglementation du P.L.U. se juxtapose aux autres réglementations et c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AU 2.

Sont également interdits les dépôts sauvages ainsi que le dépôt prolongé de tous déchets, matériels ou matériaux inutilisables.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées :

- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

Rappel, sont soumis à autorisation :

- Toutes constructions sous réserve des articles R 421-2 à R 421.17 du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.

Sont notamment admises, sous conditions et dans le respect des articles UE 3 à UE 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur 1AU :

- c) Les opérations d'ensemble, les Z.A.C., les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, d'activités compatibles avec l'habitat, les équipements publics et de loisirs, à la condition que ces opérations soient conformes aux OAP et qu'elles concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare. Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.
- d) Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, ...etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- e) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits ou démolis depuis moins de dix ans, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- f) Les affouillements, exhaussements et remblaiements liés aux occupations du sol autorisés.

Dans les secteurs 2AU et 2AULb :

- a) Les équipements de services techniques ou d'intérêt général.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des opérations autorisées.
- c) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

Dans le secteur AUla :

- a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités liées aux loisirs et aux sports.
- b) Les équipements de services techniques ou d'intérêt général.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des opérations autorisées et situées en-dehors des zones humides identifiées sur les documents graphiques.
- d) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

Dans le secteur 1AUIb :

- a) Les terrains de camping permanents, les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les constructions installations et aménagements liés à ces activités.
- b) Les constructions, installations et aménagements liés à l'accueil touristique, hôtelier et de loisirs (hôtel-restaurant, centre équestre ...) y compris logement de fonction lié à ces activités.
- c) Les constructions, installations et aménagements liés au tourisme vert et aux hébergements individuels et collectifs.
- d) Les équipements de services techniques ou d'intérêt général.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des opérations autorisées.
- f) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

Dans le secteur AUIc :

- a) Les constructions, installations et aménagements liés à des activités de loisirs (karting, restauration, hôtellerie ...), sous réserve de limiter les nuisances sonores.
- b) Les équipements de services techniques ou d'intérêt général.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des opérations autorisées.
- d) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

1 - Accès

Toute création d'accès est interdite sur le RD 137.

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

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Pour les voies en impasse, l'accessibilité des véhicules de services pour l'enlèvement des ordures ménagères, de sécurité et de secours pourra être exigée en fonction de la configuration de chaque projet (nombre de logement desservi par l'impasse, linéaire de voirie, mode de collecte des déchets...)

ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

L'installation d'un surpresseur pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, est à la charge du constructeur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

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

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

3 - Electricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux nécessaires sont entièrement souterrains. Les branchements particuliers sont de type souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Afin d'assurer une desserte numérique de qualité, les constructions nouvelles devront être raccordées aux réseaux de câbles ou de fibres optiques lorsqu'ils existent. A défaut, le pré équipement par la mise en place de fourreaux devra être mis en œuvre de manière systématique afin de pouvoir relier à terme l'ensemble des constructions concernées.

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif -

Non réglementé.

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

En-dehors des limites d'agglomération, les constructions, nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux situés dans le domaine public départemental, des éoliennes et pour les serres agricoles, devront respecter une marge de recul de sécurité d'au moins 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

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

- 35 m minimum par rapport à l'axe des RD 137 et 937
- 25 m minimum par rapport à l'axe des RD 57 et 62

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

Les changements de destination des bâtiments implantés dans la marge de recul des routes départementales sont interdits, sauf si l'intérêt architectural et patrimonial des bâtiments le justifie et que l'accès existant présente des distances de visibilité satisfaisantes.

Toutefois, lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions pourront être implantées avec un recul minimal de 7 m par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

En agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes seront implantées suivant les prescriptions établies dans le dossier opérationnel (ZAC, lotissement, permis groupé, P.A.E. ...).

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives-

Dans le secteur 1AU :

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes seront implantées suivant les prescriptions établies dans le dossier opérationnel (ZAC, lotissement, permis groupé, P.A.E....).

Les parois de bassin des piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

Dans les secteurs 2AU, Aula, 2AUIb, AUIc :

Les façades des constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout de toiture ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à deux mètres.

Ce retrait pourra être réduit pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur.

Cette prescription ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m² non accolés à la construction principale et aux piscines qui peuvent s'implanter à moins de deux mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou tout déblai) à l'égout de toiture.

Dans le secteur 1AU

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,50 m à l'égout des toitures ou 7 m à l'acrotère, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

Si la construction est implantée en limite séparative, seul un rez-de-chaussée sera autorisé jusqu'à 3 mètres de la limite séparative. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,50 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, s'il s'agit d'un mur pignon, sa hauteur pourra atteindre 4,50 mètres au faîtage et 3,50 mètres à l'égout des toitures sauf pour les terrains ayant un fort dénivelé (supérieur à 50cm d'une limite latérale à l'autre et/ou d'une limite longitudinale à l'autre), où une hauteur différente que 3.50m à l'égout ou 4.5m au faîtage pourra être admise, avec un maximum autorisé de 4m à l'égout ou 5m au faîtage.

Uniquement pour les terrains ayant un fort dénivelé (supérieur à 50cm d'une limite latérale à l'autre et/ou d'une limite longitudinale à l'autre), une hauteur différente que 6.50m à l'égout ou 7m à l'acrotère pourra être admise, avec un maximum autorisé de 8m à l'égout ou 8.5m à l'acrotère. Dans le cas d'une hauteur dérogoire, la hauteur autorisée en tout point de la construction sera appréciée en fonction de son positionnement sur l'unité foncière.

Les dispositions des deux précédents paragraphes ne sont pas applicables dans le cas de constructions édifiées en limites séparatives, soit dans le cadre d'un permis de construire groupé, soit dans le cadre d'un accord écrit signé entre propriétaires.

Sont dispensés de cette règle de hauteur les équipements publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, tels que garages, ateliers..., la hauteur maximale absolue est limitée à 5 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,50 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, si le mur pignon de l'annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,50 mètres au faîtage et 3,50 mètres à l'égout.

Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment en limite séparative, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Dans les secteurs AUla, AULb et AULc

La hauteur des équipements de sports, de loisirs... n'est pas réglementée.

Dans le secteur 1AULb

La hauteur de construction à usage d'habitation liée et nécessaire à l'activité est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère (selon le type d'architecture traditionnelle ou contemporaine).

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11 -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

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

Les murs pleins de plus de 1 m de hauteur sont interdits en limite de zone agricole ou naturelle.

Dans le secteur 1AU, les espaces de vie extérieurs aménagés en partie haute d'une habitation (aménagement toiture terrasse par exemple) sont autorisés sous réserve de respecter un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et sous réserve d'être aménagés à l'aide d'équipements pour éviter les vues plongeantes sur les espaces voisins (nécessité de mise en œuvre de brises vue, claustras ...)

ARTICLE AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et de la vocation des espaces.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement créé.

ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application des articles L. 123-1-5-7° et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme. Tout projet de suppression de l'état boisé sur ces éléments identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie ; la collectivité après examen de la déclaration accordera ou non l'autorisation de suppression de l'état boisé et définira les mesures

compensatoires à mettre en œuvre.

- Protection des haies :

L'examen réalisé par la collectivité s'appuiera sur les données de l'inventaire des haies réalisé dans le cadre d'un diagnostic environnemental communal en 2010 et qui définit une typologie du maillage des haies et identifie le rôle de ces dernières dans des secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et des corridors écologiques.

Les compensations exigées en contrepartie d'une autorisation de suppression de haie sont définies comme suit : remplacement de la haie par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée).

- Protection des boisements homogènes :

Les boisements identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés, toutefois, lorsqu'une demande de suppression dûment justifiée sera accordée, les mesures compensatoires suivantes seront exigées : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas converti en mètres linéaires divisé par deux. (Ex : 500 m² supprimés=250 mètres linéaires plantés)

Toutes nouvelles plantations seront constituées d'essences locales et variées.

Dans le secteur AULc, une bande boisée épaisse sera plantée en limite est, entre la zone de loisirs et la RD 137, de façon à assurer une parfaite étanchéité visuelle.

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 -

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUE**

Caractère de la zone AUE

La zone AUE est réservée pour l'implantation de constructions à usage d'activités économiques et comporte trois secteurs :

- **les secteurs 1AUE et 1AUeb**, d'urbanisation à court terme,
- **le secteur 2AUE**, à moyen terme. L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les secteurs à l'intérieur de la zone AUE qui sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'inventaire des zones humides sont soumis aux dispositions de la Loi sur l'Eau et aux différents dispositifs d'application qui en découle (nomenclature, SDAGE, SAGE...)

La réglementation du P.L.U. se juxtapose aux autres réglementations et c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites –

Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées :

- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau.

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Sont également interdits les dépôts sauvages ainsi que le dépôt prolongé de tous déchets, matériels ou matériaux inutilisables.

ARTICLE AUE 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières –

Dans le secteur 1AUE

Sont autorisées, sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur et dans le respect des articles AUE 3 à AUE 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, artisanal et de services, en projet individuel ou en opération d'ensemble.
- Les constructions et installations dont la destination est : restauration, équipements sportifs, bureau, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle principalement orienté vers les activités économiques des nouvelles entreprises et entreprises déjà existantes et/ou bénéficiant à leurs salariés à l'exception des commerces de détail.

Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public, ainsi que les équipements d'infrastructure,
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont indispensables à la réalisation des occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

Dans le secteur 1AUeb

Sont autorisées, sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur et dans le respect des articles AUE 3 à AUE 14, les installations classées soumises à déclaration compatibles avec le milieu environnant, référencées sous la rubrique 2714, installations de transit, regroupement ou tri de déchets, composés exclusivement de bois, sans possibilité de broyage.

Seule l'extension mesurée des bâtiments existants fixée à 15m² maximum est autorisée.

Dans le secteur 2AUe

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public, ainsi que les équipements d'infrastructure,
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont indispensables à la réalisation des occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUe 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public –

1 - Accès

Toute création d'accès est interdite sur la RD 937.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, notamment si les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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 seront conçus et disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique. A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le secteur 1AUeb, le stockage sur site est volontairement limité en volume au regard des conditions de desserte qui ne sont pas compatibles avec une activité autre qu'artisanale et au regard des conditions de sécurité routière liée à l'accès par la RD 937.

2 - **Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 5 m pour les voies à double sens de circulation et 3,5 m pour les voies à sens unique.
- Largeur minimale de plate-forme : 5 à 10 m, selon la fonction de desserte et de liaison de la voie.

Lorsque les voies sont prévues en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, y compris ceux de la protection civile et de collecte des ordures ménagères, puissent aisément faire demi-tour. Les palettes de retournement auront un diamètre minimum de 20 m.

ARTICLE AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel -

1 - **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

L'installation d'un surpresseur pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, est à la charge du constructeur.

2 - **Assainissement**

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée via des canalisations souterraines et par l'intermédiaire d'un dispositif agréé au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Le raccordement s'effectuera soit gravitairement, soit par relèvement. Toute construction qui ne pourrait être raccordée gravitairement au réseau d'assainissement devra être équipée d'une installation de relèvement, à la charge du constructeur.

Dans tous les cas, l'évacuation d'eaux résiduelles d'activités dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Une convention de déversement au réseau public peut s'avérer nécessaire et être établie avec le gestionnaire du réseau.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - **Électricité, téléphone et autres réseaux**

Les réseaux doivent être établis en souterrain sur les parcelles et les branchements doivent être établis en souterrain, à la charge du pétitionnaire.

Afin d'assurer une desserte numérique de qualité, les constructions nouvelles devront être raccordées aux réseaux de câbles ou de fibres optiques lorsqu'ils existent. A défaut, le pré équipement par la mise en place de fourreaux devra être mis en oeuvre de manière systématique afin de pouvoir relier à terme l'ensemble des constructions concernées.

ARTICLE AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

=

Non réglementé.

ARTICLE AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques -

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

- 35 m minimum par rapport à l'axe de la RD 937
- 25 m minimum par rapport à l'axe des RD 57 et 62

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

Les changements de destinations des bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Toutefois, lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions pourront être implantées avec un recul minimal de 7 m par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

Par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile, sous réserve de préserver l'accès à la parcelle et la rotation des véhicules légers et lourds à l'intérieur de la parcelle, les constructions n'excédant pas 6 m de hauteur maximale peuvent être implantées à l'alignement. Lorsqu'en bordure de ces voies ouvertes à la circulation automobile sont prévus ou existent des aménagements d'emprise importante pour les déplacements actifs une hauteur supérieure à l'alignement pourra être autorisée.

Les équipements de services publics ou d'intérêt général sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les façades des constructions et les installations à usage industriel, artisanal, et de bureaux doivent être édifiées :

- soit sur une limite séparative (avec réalisation d'un mur coupe-feu), en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 6 mètres,
- soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 6 mètres.

Toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives de fonds de parcelle.

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Sur une même propriété, les bâtiments non jointifs doivent être édifiés à une distance suffisante pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUe 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE AUe 10 - Hauteur maximale des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -

Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Des formes et matériaux spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...).

Toitures

Les couvertures seront masquées par un bandeau sur toute la périphérie du bâtiment, sauf dans le cadre d'une conception mettant en exergue des versants de toiture ou des toitures arrondies.

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable, les toitures pourront présenter de fortes pentes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Parois verticales

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les bardages métalliques devront être laqués.

Les couleurs vives ne seront utilisées que sur de petites surfaces et sur les menuiseries.

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminées, antennes, équipements techniques...)

Coffrets : les coffrets en bordure de voie devront être intégrés dans un muret ou un espace végétal.

Panneaux, enseignes, totems

Les enseignes clignotantes sont interdites

Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

La hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre au-dessus du niveau de l'axe des voies, pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile.

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

Les clôtures en béton moulé sont interdites.

Les murs pleins de plus de 1 m sont interdits en limite de zone agricole ou naturelle.

Volet architectural et paysager

Tous les projets seront présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisées pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Des formes et matériaux spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...).

ARTICLE AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions minimales suivantes :

Habitation	1 place de stationnement par logement
Bureaux	Le nombre de places devra être adapté à l'activité, au nombre d'emplois, et/ou de clients attendus. Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public doit comporter le nombre de places de stationnement réglementaires aménagées pour les personnes à mobilité réduite.
Constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt	
Hôtels, Restaurants, cafés	
Etablissements divers :	

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public doit comporter le nombre de places de stationnement aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation -

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application des articles L. 123-1-5-7° et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme. Tout projet de suppression de l'état boisé sur ces éléments identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. La collectivité après examen de la déclaration accordera ou non l'autorisation de suppression de l'état boisé et définira les mesures compensatoires à mettre en œuvre.

- Protection des haies :

Les compensations exigées en contrepartie d'une autorisation de suppression de haie sont définies comme suit : remplacement de la haie par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée).

- Protection des boisements homogènes :

Les boisements identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, lorsqu'une demande de suppression dûment justifiée sera accordée, les mesures compensatoires suivantes seront exigées : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas convertie en mètres linéaires divisés par deux. (Ex : 500 m² supprimés = 250 mètres linéaires plantés)

Toutes nouvelles plantations seront constituées d'essences locales et variées.

Cette autorisation du Maire ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE AUe 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R. 123-10 -

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A")

Caractère des zones A

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les secteurs à l'intérieur de la zone A qui sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'inventaire des zones humides sont soumis aux dispositions de la Loi sur l'Eau et aux différents dispositifs d'application qui en découle (nomenclature, SDAGE, SAGE...)

La réglementation du P.L.U. se juxtapose aux autres réglementations et c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Le principe de réciprocité issu de l'article L111-3 du Code Rural et de la Charte Agricole et Viticole de la Loire Atlantique, définit des distances à respecter en fonction de la nature et du statut de l'activité.

La zone A comporte par ailleurs trois secteurs :

- **un secteur Ah1**, constitué par des villages d'une certaine importance, au sein desquels sont autorisées de nouvelles constructions, conformément aux articles 1 à 14 ci-après.
- **un secteur Ah2**, constitué de villages, de hameaux, de formes complexes modernes et de maisons isolées, où ne sont autorisés que l'extension du bâti existant et, dans des cas bien précis, le changement de destination.
- **le secteur Ab**, espace agricole de transition au sein duquel toute construction ou installation agricole est interdite.

Dans les secteurs Ah1 et Ah2, les habitants des constructions nouvelles ou des logements issus d'une réhabilitation ou d'un changement de destination, doivent s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles, sauf si ces inconvénients sont dus au non-respect de la réglementation en vigueur.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Sont également interdits les dépôts sauvages ainsi que le dépôt prolongé de tous déchets, matériels ou matériaux inutilisables.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières –

Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées :

- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau.

Rappel, sont soumis à autorisation :

- a) Toutes constructions sous réserve des articles R 421-2 à R 421.17 du Code de l'Urbanisme
- b) Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.

Sont notamment admises, sous conditions et dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone A

- a) Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles,
- b) Les constructions nouvelles à destination d'habitation, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone, et que la nécessité de présence permanente à proximité soit démontrée,
 - qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation ou en continuité du bâti existant situé à proximité, en zone U, Ah1 ou Ah2,
 - que l'édification de l'habitation soit réalisée après celle des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole,
 - que l'emprise au sol de cette construction soit inférieure à 140 m².
- c) Les constructions à usage de logement de fonction agricole par restauration, ou changement de destination de bâtiments existants de bonne qualité architecturale, dans le volume du bâtiment existant.
- d) La construction d'annexes non accolées au logement existant, de moins de 50 m² d'emprise au sol, et contenues au sein d'un périmètre distant de moins de 20 m par rapport à la construction initiale,
- e) Le changement de destination de bâtiments existants présentant une bonne qualité architecturale ou patrimoniale et situés sur le siège principal de l'exploitation, pour des activités liées au tourisme rural (gîtes, chambre d'hôtes, locaux pour la restauration, activités pédagogiques ou de loisirs).
- f) Les constructions liées aux activités de diversification réalisées dans le prolongement de l'activité agricole, cette activité devant rester l'activité principale, tels que les locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits.
- g) La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum), suivant la réglementation en vigueur et à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale,

- h) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à une occupation ou utilisation du sol autorisée, à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou à la valorisation du milieu naturel,
- i) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, ainsi que les infrastructures et superstructures associées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Ab

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, ainsi que les infrastructures et superstructures associées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Ah1 :

- a) Les constructions, y compris par changement de destination, à usage d'habitation, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureau et de services et leurs annexes, les activités devant être compatibles avec l'habitat,
- b) La construction d'annexes non accolées au logement existant, de moins de 50 m² d'emprise au sol, et contenues au sein d'un périmètre distant de moins de 20 m par rapport à la construction initiale,
- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de cinq ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant au titre I du présent règlement,
- d) Les équipements de services publics et d'intérêt général, notamment ceux nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux et des cours d'eau, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.

Dans le secteur Ah2 :

- a) L'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation, si l'ensemble des conditions cumulatives suivantes est réuni :
 - le cumul d'emprise au sol d'extension(s) des bâtiments d'habitation, réalisée(s) sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation de la modification n° 6 du PLU (14/02/2020), ne dépasse pas 40 m² ;
 - l'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'extension projetée ne double pas l'emprise au sol du bâtiment existant.
- b) La création de logements et d'activités non polluantes et non nuisantes par le changement de destination de certains bâtiments (granges ...) lorsque ces derniers sont reconnus comme étant des éléments représentatifs et intéressants du patrimoine régional sous réserve :
 - que le bâtiment ne soit pas en état de ruine,
 - que ce changement n'entrave pas le développement des activités agricoles situées à proximité (respect des distances réglementaires),
 - que leur aspect (volume, matériaux, architecture) soit conservé,

- que l'implantation d'activités, d'établissement de loisirs, sanitaires ou sociaux n'apporte pas de nuisances, notamment sonores, aux riverains et à ceux situés le long des voies communales permettant d'y accéder,
- que l'assainissement soit réalisable,
- que ce changement n'entraîne pas de charge pour la collectivité.

Chaque projet de création de logement ou d'activité, par transformation du bâti existant, sera examiné au regard de sa bonne insertion dans l'environnement paysager du site, de la capacité des réseaux, de la desserte routière, de la sécurisation des accès, etc., ...

Cette création de logements ou d'activités par changement de destination du bâti existant pourra être accompagnée d'une ou plusieurs extensions limitée(s) à une surface d'emprise au sol maximale de 40m². L'extension ou le cumul d'extensions projetée(s) ne pourra pas doubler l'emprise au sol du bâtiment existant et ne pourra faire l'objet d'une création d'un nouveau logement.

- c) La construction d'annexes non accolées au logement existant, sans possibilité ultérieure d'un changement de destination pour création d'un nouveau logement, de moins de 50 m² d'emprise au sol, et contenues au sein d'un périmètre distant de moins de 20 m par rapport à la construction initiale,
- d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de cinq ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement,
- e) Les équipements de services publics et d'intérêt général, notamment ceux nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux et des cours d'eau, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone,
- f) La création de gîtes ruraux, uniquement dans des habitations existantes.

Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

1 - Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création de nouveaux accès privés directs est interdite le long des RD 137, 178 et 937. Tout projet (y compris les extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

2 - **Voirie**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel –

1 - **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

L'installation d'un surpresseur pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, est à la charge du constructeur.

2 - **Assainissement**

a) Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

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

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

3 - **Electricité, téléphone et autres réseaux**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement collectif, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

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

- 100 m par rapport à l'axe de l'A 83
- 50 m minimum par rapport à l'axe de la RD 178
- 35 m minimum par rapport à l'axe des RD 137 et 937
- 25 m minimum par rapport à l'axe des RD 11, 57 et 62
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques et privées.

En-dehors des limites d'agglomération, les constructions, nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux situés dans le domaine public départemental, des éoliennes et pour les serres agricoles, devront respecter une marge de recul de sécurité d'au moins 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

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

Les changements de destinations des bâtiments implantés dans la marge de recul imposée le long des routes départementales sont interdits, sauf si l'intérêt architectural et patrimonial des bâtiments le justifie et que l'accès existant présente des distances de visibilité satisfaisantes.

Toutefois, lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions pourront être implantées avec un recul minimal de 7 m par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

Les serres agricoles devront également respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

En outre, une marge de recul inférieure à 5 mètres peut être autorisée :

- **dans le secteur Ah1**, si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- **dans le secteur Ah1**, si la construction projetée est implantée en retrait vis-à-vis d'une voie ou emprise publique sur laquelle aucun accès de véhicule n'est ou ne sera réalisé, le recul minimal est porté à 3 mètres.
- **dans le secteur Ah1**, si la construction projetée est implantée à l'angle de deux voies, le recul de 5 mètres ne s'applique que sur la façade principale du terrain sous réserve que la sécurité routière soit assurée (conditions de visibilité).

- **dans les secteurs Ah1 et Ah2**, s'il s'agit de l'adaptation, de l'extension, du changement de destination ou de la réfection d'une construction existante.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Sur une profondeur de 25 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés.

Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Au-delà de cette bande de 25 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, au-delà de la bande de 25 mètres, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres à l'adossement, avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour les murs pignons,
- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur de contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.

Dans tous les cas, des implantations différentes sont possibles lorsque le projet concerne l'implantation d'une annexe détachée de l'habitation d'une surface inférieure à 20 m² ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles et n'aggravant pas la gêne. Les parois de bassin des piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

Les règles de retrait pourront par ailleurs être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

En outre, sont exclues des règles de distance d'implantation, les éléments techniques liés à l'installation d'un dispositif favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de consommation des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné, sous réserves du respect du droit de propriété et de la quiétude des riverains.

Les nouvelles habitations, les extensions ainsi que les changements de destination en habitation, à l'exception des habitations liées et nécessaires à une activité agricole, devront être implantés à plus de 100 m des bâtiments d'élevage, conformément au règlement sanitaire et à la charte agricole.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions -

Dans le secteur Ah1, L'emprise au sol maximale des constructions, à l'exclusion de l'emprise des piscines couvertes ou non couvertes est limitée à :

Terrain d'assiette du projet d'une surface inférieure à 400 m² : 60 %

Terrain d'assiette du projet d'une surface de 400 m² à 600 m² : 50 %

Terrain d'assiette du projet d'une surface supérieure à 600 m² : 40 %

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions -

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,50 m à l'égout des toitures ou 7 m à l'acrotère, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

Un dépassement sera possible en présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée. L'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, tels que garages, ateliers..., la hauteur maximale absolue est limitée à 5 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,50 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, si le mur pignon de l'annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,50 mètres au faîtage et 3,50 mètres à l'égout. Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment en limite séparative, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

Les toitures

Les toitures des constructions traditionnelles, à l'exception des vérandas et des annexes, seront en tuiles dites "demi-rondes" (pente inférieure à 30°) et devront s'harmoniser avec le bâti existant.

L'ardoise naturelle pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées jusqu'à 30 % du bâti existant sur la parcelle considérée ou jusqu'à 30 % du bâtiment à réaliser pour toute nouvelle construction. Les capteurs d'énergie solaire sont autorisés.

Pour les zones AH1 et AH2, les espaces de vie extérieurs aménagés en partie haute d'une habitation (aménagement toiture terrasse par exemple) sont autorisés sous réserve de respecter un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et sous réserve d'être aménagés à l'aide d'équipements pour éviter les vues plongeantes sur les espaces voisins (nécessité de mise en œuvre de brises vue, claustras ...)

Les clôtures

Les clôtures minérales ou végétales devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes (l'édification de clôtures n'est pas obligatoire).

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- A l'alignement des voies et emprises publiques et sur la profondeur de la marge de recul de la construction :
 - par un mur-bahut de 1 m de hauteur maximale, surmonté ou non d'une grille ou de lisses. L'ensemble peut être doublé d'une haie vive mais n'excèdera pas une hauteur d' 1,40 m
 - par une simple haie vive, d'une hauteur maximale d'1,40 m

En limites séparatives, au-delà de la marge de recul :

- par des murs de 2,00 m de hauteur maximale, sauf en limite de zone agricole ou naturelle où une clôture végétale est préconisée.
- par un grillage ou par des lisses, d'une hauteur maximale de 2 m, pouvant être doublés par une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 m.

Pour les terrains disposant de plusieurs limites sur voies et emprises publiques, la règle en matière d'implantation des clôtures à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul, s'applique à minima, vis-à-vis de la façade principale du terrain. Sur les autres limites, les clôtures pourront être constituées, à condition que cela n'entrave pas les bonnes conditions de visibilité et de sécurité sur l'espace public :

- par des murs de 2 m de hauteur maximale, sauf en limite de zone agricole ou naturelle où une clôture végétale est imposée.
- par un grillage ou par des lisses, d'une hauteur maximale de 2 m, pouvant être doublés par une haie vive, également d'une hauteur maximale de 2 m.

Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses, les haies mono-spécifiques sont interdits sur toutes les limites donnant sur des espaces publics ou privés collectifs (voirie, place, espace vert, cheminement, ...).

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit ; les deux faces de la clôture doivent être couvertes.

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

Les annexes

Les annexes et les extensions des habitations, telles que garages, ateliers..., peuvent être réalisées avec des matériaux différents de la construction principale, dès lors qu'elles sont composées en harmonie avec celle-ci et son environnement.

La construction d'annexes telles que clapiers, remises etc., ...réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite. Les annexes en tôle brute sont interdites.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assurée en dehors des voies publiques. Pour chaque nouveau logement, il est demandé de réaliser au moins deux places de stationnement sur le domaine privatif.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Le caractère de la zone doit être préservé.

Le couvert végétal existant (bosquets, haies...) doit être préservé, ainsi que les éléments du petit patrimoine paysager de valeur (édicule, fontaine, mare, ...).

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application des articles L. 123-1-5-7° et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme. Tout projet de suppression de l'état boisé sur ces éléments identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie ; la collectivité après examen de la déclaration accordera ou non l'autorisation de suppression de l'état boisé et définira les mesures compensatoires à mettre en œuvre.

- Protection des haies :

L'examen réalisé par la collectivité s'appuiera sur les données de l'inventaire des haies réalisé dans le cadre du PLU et qui définit une typologie du maillage des haies et identifie notamment le rôle de ces dernières dans des secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et des corridors écologiques.

Les compensations exigées en contrepartie d'une autorisation de suppression de haie sont définies comme suit : remplacement de la haie par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée).

- Protection des boisements homogènes :

Les boisements identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés, toutefois, lorsqu'une demande de suppression dûment justifiée sera accordée, les mesures compensatoires suivantes seront exigées : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas converti en mètres linéaires divisé par deux. (Ex : 500 m² supprimés=250 mètres linéaires plantés)

Toutes nouvelles plantations seront constituées d'essences locales et variées.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol -

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N")

Caractère de la zone

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'espaces naturels.

Les secteurs à l'intérieur de la zone N qui sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'inventaire des zones humides sont soumis aux dispositions de la Loi sur l'Eau et aux différents dispositifs d'application qui en découle (nomenclature, SDAGE, SAGE...)

La réglementation du P.L.U. se juxtapose aux autres réglementations et c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Le principe de réciprocité issu de l'article L111-3 du Code Rural et de la Charte Agricole et Viticole de la Loire Atlantique, définit des distances à respecter en fonction de la nature et du statut de l'activité.

La zone N est composée de sept secteurs :

- **le secteur Ns**, correspondant à des sites naturels, très souvent à usage agricole, qu'il apparaît nécessaire de préserver de toute construction,
- **le secteur Nsa**, correspondant à deux espaces situés à proximité du ruisseau de la Doittée, dans le centre bourg,
- **le secteur NI**, correspondant aux abords du ruisseau de la Doittée, destiné aux loisirs et à la détente,
- **le secteur Nh**, constitué de villages, de hameaux, de formes complexes modernes et de maisons isolées, où ne sont autorisés que l'extension du bâti existant et, dans des cas bien précis, le changement de destination,
- **le secteur Nep**, correspondant aux différentes stations d'épuration,
- **le secteur Ncv**, dévolu à la réalisation d'aires de co-voiturage,
- **le secteur Nf**, relatif à une zone boisée réglementée selon un plan simple de gestion agréé.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Sont également interdits les dépôts sauvages ainsi que le dépôt prolongé de tous déchets, matériels ou matériaux inutilisables.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées :

- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau.

Rappel, sont soumis à autorisation :

- a) Toutes constructions sous réserve des articles R 421-2 à R 421.17 du Code de l'Urbanisme
- b) Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.

Sont notamment admises, sous conditions et dans le respect des articles N 3 à N 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans les secteurs Ns, Nsa et Nf:

- a) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de cinq ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement,
- b) Les équipements de services publics et d'intérêt général, notamment ceux nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux et des cours d'eau, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol à une occupation du sol autorisée, à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou à la valorisation d'un milieu naturel, sauf dans les zones humides et les zones inondables identifiées sur le plan de zonage,
- d) Les abris de jardin en bois, d'une superficie maximale de 15 m², uniquement dans le secteur Nsa.

Dans le secteur NI et Ncv:

- a) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de cinq ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant au titre I du présent règlement,
- b) Les équipements de services publics et d'intérêt général, notamment ceux nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux et des cours d'eau, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à la mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales.

Dans le secteur Nh :

- a) L'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation, si l'ensemble des conditions cumulatives suivantes est réuni :
 - le cumul d'emprise au sol d'extension(s) des bâtiments d'habitation, réalisée(s) sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation de la modification n° du PLU (14/02/2020), ne dépasse pas 40 m² ;
 - l'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'extension projetée ne double pas l'emprise au sol du bâtiment existant.
- b) La construction d'annexes non accolées au logement existant, sans possibilité ultérieure d'un changement de destination pour création d'un nouveau logement, de moins de 50 m² d'emprise au sol, et contenues au sein d'un périmètre distant de moins de 20 m par rapport à la construction initiale,
- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de cinq ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement,
- d) Les équipements de services publics et d'intérêt général, notamment ceux nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux et des cours d'eau, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone,
- e) La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres ...) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants, et ce dans le prolongement d'une activité agricole existante,
- f) La création de gîtes ruraux, uniquement dans des habitations existantes.

Dans le secteur Nep :

Sont autorisées, en-dehors des zones inondables, la construction, la reconstruction, l'extension des infrastructures et des équipements nécessaires au fonctionnement des stations d'épuration existantes. Par dérogation, et uniquement en cas d'impossibilité technique dûment démontrée,

l'extension de la station d'épuration existante pourra être autorisée dans la zone inondable. Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, ainsi que les infrastructures et superstructures associées type antenne relais de radiotéléphonie mobile (uniquement sur la zone Nep concernant la station d'épuration du Pré Péau) sous réserve de ne créer aucune contrainte ou gêne à l'exploitation du site concerné.

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

1 - Accès

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

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création de nouveaux accès privés directs est interdite le long des RD 137, 178 et 937. Tout projet (y compris les extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

2 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel –

1 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

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

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

2 - **Electricité, téléphone et autres réseaux**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

La mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

Les constructions devront respecter une marge de recul minimale de :

- 35 m minimum par rapport à l'axe des RD 137 et 937
- 25 m minimum par rapport à l'axe des RD 11, 57 et 62

Les constructions, nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux situés dans le domaine public départemental, des éoliennes et pour les serres agricoles, devront respecter une marge de recul de sécurité d'au moins 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

Les changements de destinations des bâtiments implantés dans la marge de recul imposée le long des routes départementales sont interdits, sauf si l'intérêt architectural et patrimonial des bâtiments le justifie et que l'accès existant présente des distances de visibilité satisfaisantes. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Dans le secteur Nh, dans le cas d'extensions du bâti existant :

Sur une profondeur de 25 mètres par rapport à l'alignement, les constructions après extension doivent être implantées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés.

Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Au-delà de cette bande de 25 mètres par rapport à l'alignement, les constructions après extension doivent être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, au-delà de la bande de 25 mètres, les constructions après extension peuvent être implantées le long des limites séparatives :

- lorsque la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres à l'adossement, avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour les murs pignons,

- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur de contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.

Dans tous les cas, des implantations différentes sont possibles lorsque le projet concerne l'implantation d'une annexe détachée de l'habitation d'une surface inférieure à 20 m

Les parois de bassin des piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives

Les règles de retrait pourront par ailleurs être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

En outre, sont exclues des règles de distance d'implantation, les éléments techniques liés à l'installation d'un dispositif favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de consommation des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.

Les nouvelles habitations, les extensions ainsi que les changements de destination en habitation, à l'exception des habitations liées et nécessaires à une activité agricole, devront être implantés à plus de 100 m des bâtiments d'élevage, conformément au règlement sanitaire et à la charte agricole.

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 -

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions -

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

La hauteur maximale des constructions après extension ne peut excéder 6,50 m à l'égout des toitures ou 7 m à l'acrotère, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, tels que garages, ateliers..., la hauteur maximale absolue est limitée à 5 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,50 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, si le mur pignon de l'annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,50 mètres au faîtage et 3,50 mètres à l'égout.

Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment en limite séparative, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -

Dans le secteur Nh :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

Les toitures

Les toitures des constructions traditionnelles, à l'exception des vérandas et des annexes, seront en tuiles dites "demi-rondes" (pente inférieure à 30°) et devront s'harmoniser avec le bâti existant.

L'ardoise naturelle pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées jusqu'à 30 % du bâti existant sur la parcelle considérée ou jusqu'à 30 % du bâtiment à réaliser pour toute nouvelle construction.

Les capteurs d'énergie solaire sont autorisés.

Les clôtures

Les clôtures minérales ou végétales devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes (l'édification de clôtures n'est pas obligatoire).

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

A l'alignement des voies et emprises publiques et sur la profondeur de la marge de recul de la construction :

- par un mur-bahut de 1 m de hauteur maximale, surmonté ou non d'une grille ou de lisses. L'ensemble peut être doublé d'une haie vive mais n'excèdera pas une hauteur d'1,40 m
- par une simple haie vive, d'une hauteur maximale d'1,40 m.

En limites séparatives, au-delà de la marge de recul :

- par un grillage ou par des lisses, d'une hauteur maximale de 2 m,
- par une simple haie vive, d'une hauteur maximale de 2 m.

Pour les terrains disposant de plusieurs limites sur voies et emprises publiques, la règle en matière d'implantation des clôtures à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul, s'applique à minima, vis-à-vis de la façade principale du terrain. Sur les autres limites, les clôtures pourront être constituées, à condition que cela n'entrave pas les bonnes conditions de visibilité et de sécurité sur l'espace public :

- par un grillage ou par des lisses, d'une hauteur maximale de 2 m,
- par une simple haie vive, d'une hauteur maximale de 2 m.

Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses, les haies mono-spécifiques sont interdits sur toutes les limites donnant sur des espaces publics ou privés collectifs (voirie, place, espace vert, cheminement, ...).

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit ; les deux faces de la clôture doivent être couvertes.

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

Les annexes

Les annexes et les extensions des habitations, telles que garages, ateliers..., peuvent être réalisées avec des matériaux différents de la construction principale, dès lors qu'elles sont composées en harmonie avec celle-ci et son environnement.

La construction d'annexes telles que clapiers, remises etc., ...réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite. Les annexes en tôle brute sont interdites.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement-

Sans objet

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Boisements identifiés au titre de la loi Paysage

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application des articles L. 123-1-5-7° et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme, en-dehors des boisements existants dans le secteur Nf qui bénéficie d'un plan simple de gestion agréé.

Tout projet de suppression de l'état boisé sur ces éléments identifiés, en-dehors du secteur Nf, doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. La collectivité après examen de la déclaration accordera ou non l'autorisation de suppression de l'état boisé et définira les mesures compensatoires à mettre en œuvre.

- Protection des haies :

Les compensations exigées en contrepartie d'une autorisation de suppression de haie sont définies comme suit : remplacement de la haie par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée).

- Protection des boisements homogènes :

Les boisements identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, lorsqu'une demande de suppression dûment justifiée sera accordée, les mesures compensatoires suivantes seront exigées : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas convertie en mètres linéaires divisés par deux. (Ex : 500 m² supprimés=250 mètres linéaires plantés)

Toutes nouvelles plantations seront constituées d'essences locales et variées.

Cette autorisation du Maire ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol -

Non réglementé.

DEFINITIONS COMMUNES

L'accès :

correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain où s'établit le projet. L'accès aux voies et espaces publics peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies.

Agglomération :

L'agglomération est constituée par l'espace situé à l'intérieur des panneaux marquant l'entrée de la zone agglomérée.

Hors agglomération : à contrario, il s'agit de l'espace situé à l'extérieur des panneaux marquant l'entrée de la zone agglomérée.

Annexe :

L'annexe est une construction non accolée, affectée à une destination complémentaire à celle de la construction principale : garage, local de stockage des ordures ménagères, abri de jardin, réserve, cellier, piscine, atelier non professionnel...,

L'annexe doit avoir un lien spatial de proximité avec la construction principale.

Construction :

Il est rappelé que les constructions soumises au permis de construire sont définies par le Code de l'Urbanisme.

Dans un même bâtiment ou dans une même construction, il est possible de réaliser plusieurs logements ou locaux d'activités indépendants.

Contigu :

Des constructions ou terrains sont contigus lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction, ne constituent pas des constructions contiguës.

Emprise au sol et Coefficient d'Emprise au Sol (CES):

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Le coefficient d'emprise au sol qui s'exprime en pourcentage est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction et la surface du terrain d'assiette du projet.

Emprises publiques et voies

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particulier, transports de voyageurs et de marchandises...à l'exclusion des espaces verts, des voies ferrées et voies fluviales.

Espaces libres :

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm au-dessus du sol existant.

Espaces verts :

Espaces libres à dominante végétale, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

Facade principale du terrain :

Est considérée comme étant la façade principale d'un terrain, la limite vis-à-vis des voies et emprises publiques sur laquelle est situé l'accès des véhicules au terrain.

Hauteur :

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

La hauteur d'une construction est mesurée à l'égout du toit pour les toitures en pente ou au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses. Elle est mesurée à partir du sol existant avant exécution des affouillements et remblais.

Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée ou un emplacement réservé destiné à la réalisation d'une voie ou d'une place.

Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

Logement :

Le logement constitue l'habitation d'un foyer ; l'extension d'une habitation existante ne crée pas de nouveau logement.

Recul :

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé

Retrait :

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages de moins de 60 cm du sol existant.

Les éléments architecturaux et/ou de modénature tels que les oriels et les balcons de plus de 40 cm de profondeur sont pris en compte.

Stationnement : dimension des places

La dimension minimale d'une place de stationnement est de $L = 5 \text{ m} \times l = 2,5 \text{ m}$, à laquelle s'ajoute une distance de recul minimale de 3,50 m à 4,50 m pour le stationnement en épi et de 5 m pour le stationnement en bataille.

Surface de plancher – (L111-14 et R11-22 du Code de l'urbanisme)

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Sont déduites les surfaces des vides et des trémies, des espaces de stationnement des véhicules motorisés ou non, des

caves, des celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contigu.

Zone urbanisée

La zone urbanisée est un espace au sein duquel l'occupation de l'espace est dominée par le bâti et les infrastructures ; un espace urbanisé peut se situer en dehors d'une agglomération.