

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	Erreur ! Signet non défini.
ZONE Ua.....	7
ZONE Ub.....	11
ZONE Uc.....	16
ZONE Ue.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	Erreur ! Signet non défini.
ZONE 1AUb	25
ZONE 1AUc.....	31
ZONE 1AUe	36
ZONE 1AUi.....	40
ZONE 2AU	44
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	Erreur ! Signet non défini.
ZONE A.....	46
ZONE Ac	50
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	Erreur ! Signet non défini.
ZONE Np.....	61
ZONE Ne.....	53
ZONE Nh.....	56

DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Gorges.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

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

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111 15 et R 111-21.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999. relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,

Bâti de qualité : les bâtiments repérés au plan de zonage comme étant de qualité doivent faire l'objet, le cas échéant, d'une demande de permis de démolir.

ARTICLE 3 - DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ils font apparaître :

1. La division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones :

- Urbaines dénommées U au plan, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions ;
- A Urbaniser dites AU réservées à l'urbanisation future,
- Agricoles dite A, zones de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ;
- Naturelles, dénommées N au plan, dans lesquelles le règlement peut ou non exprimer l'interdiction de construire.

Chacune de ces zones peut à son tour être découpée en secteurs correspondant à une utilisation ou à une réglementation.

De même, la zone U comprend des secteurs, nommés Ua, Ub, Uc et Ui, à l'intérieur desquels la réglementation concernant l'occupation et l'utilisation du sol diffère.

2. Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de logements locatifs sociaux.

3. Les espaces boisés classés à conserver ou à créer.

4. Les chemins piétonniers à conserver ou à créer.

5. Les marges de recul d'implantations des constructions vis-à-vis des voies routières.

6. Les Servitudes d'Utilité Publique.

7. Les secteurs de nuisances délimités aux abords des infrastructures de transports bruyants en application de l'arrêté Préfectoral du 11 mai 1999.

8. Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol.

9. Les bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial pouvant faire l'objet d'une transformation en habitation.

ARTICLE 4 - RAPPELS

1. L'article L.421.1 du Code de l'Urbanisme prévoit notamment que :

"Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, doit au préalable obtenir un permis de construire".

Et :

"Le permis est exigé pour les travaux à exécuter sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires".

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il s'agit :

- Des aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non soumis par ailleurs à autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping ;
- Des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes ;
- Des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m² minimum de surface et de 2 m. de profondeur ou hauteur.

3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme (champs de visibilité d'un monument historique ou un site inscrit).

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

5. Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L.311.1 à L.314.5 et R.311.1 à R.313.3 du Code Forestier.

6. Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs est réglementé par les articles R.443.1 et R.444.4 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement, pendant plus de 3 mois, d'une caravane, est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES DU REGLEMENT

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE 6 – BATIMENTS ET CONSTRUCTION D'UTILITE PUBLIQUE

Les bâtiments et constructions d'utilité publique ou d'intérêt général ne correspondant pas aux prescriptions du présent règlement pourront être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant.

ARTICLE 7 - DEFINITIONS

Hauteur maximale :

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

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

Voies (article 6 de chaque zone) :

Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

Emprises publiques (article 6 de chaque zone) :

Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

Dépendance : Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

Annexe : Construction **accollée** à la construction principale.

Emprise au sol :

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

Coefficient d'occupation des sols :

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

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

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

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

ARTICLE 9 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).
- b) les aires de stationnement ouvertes au public ; les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ; les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

ARTICLE 10 - DECOUVERTE ARCHEOLOGIQUE

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumé par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (loi validée du 27 septembre 1941 – Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants – Décret n° 2004 – 490 du 3 juin 2004).

L'article I du 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 : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art.322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours des fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».

ARTICLE 11 - ESPACES BOISES

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

ARTICLE 12 - STRUCTURE DU REGLEMENT D'URBANISME

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition.

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- 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 unité foncière
- Article 9 - Emprise au sol
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords
- Article 12 - Stationnement des véhicules
- Article 13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

- Article 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

ZONE Ua

La zone Ua est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de services, et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Le sous-secteur **Uac** correspond à la zone centrale où la commune souhaite que l'activité commerciale se maintienne ou se développe.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ua 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits

- 1.1 - Les constructions à usage agricole et industriel.
- 1.2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article Ua 2.
- 1.3 - L'implantation ou l'extension d'activités non classées, incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, (les constructions à usages agricole, industriel, ...).
- 1.4 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article Ua 2.
- 1.5 - Les carrières.
- 1.6 - Les dépôts.
- 1.7 - Les stationnements de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- 1.8 - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 véhicules ou plus.
- 1.9 - Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.10 - Les terrains de camping.
- 1.11 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.12 - Les habitations légères de loisirs.
- 1.13 - Les éoliennes.

Article Ua 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

- 2.1 - Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement soumis à déclaration, sous réserve :
 - qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, station-service, ...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.2 - L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- 2.3 - Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- 2.4 - La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement autorisés et, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.
- 2.5 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- 2.6 - Les constructions à usage d'habitation susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des artères de communication suivante : RD149, RD117, RD763 et voie SNCF, devront bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.
- 2.7 - **En sous-secteur Uac**, les changements de destination sont interdits, sauf au profit d'opération de commerces et de services localisés au minimum en rez-de-chaussée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

- 3.1.1 - 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.
- 3.1.2 - 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.

3.2 - Voirie

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

- largeur minimale de chaussée : 4 m

3.2.2 - On évitera au maximum les voies en impasse ; cependant lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques

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

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles ou commerciales :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

4.4 - Réseaux divers :

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, à la charge du maître d'ouvrage.
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

6.1 - Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum de l'alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

6.2 - En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 5 m mesurée à partir de la limite ferroviaire.

6.3 – Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- 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 se situe entre deux constructions existantes de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou des réseaux.

6.4 - Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit respecter une zone non aedificandi de 100 m autour des stations d'épuration conformément au plan de zonage.

6.5 – Pour des raisons de stricte sécurité le long d'une voie, et sous réserve d'accord de la commission municipale adéquate, le rescindement d'un bâtiment existant peut être autorisé.

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

7.1 - Limites séparatives latérales et de fonds de parcelle :

Toute construction doit être édifiée :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit à partir d'une limite séparative en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m.,
- soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect. De même un retrait pourra être imposé s'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus, une clôture dont l'intérêt justifie la préservation, ou pour assurer le libre écoulement des eaux.

Cas particulier : les piscines s'implanteront à une distance minimale de 3 m. de toute limite séparative du terrain d'assise.

7.2 - Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Pour l'implantation des dépendances d'une hauteur totale au point le plus haut n'excédant pas 3,50 m et d'une surface 20 m² maximum.
- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles dès lors qu'elles sont réalisées sans réduire l'espace de recul initial.

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

Sans objet.

Article Ua 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Ua 10 - Hauteur des constructions

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

Dans le cas de voies en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections, qui ne peuvent dépasser 10 m chacune et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, de configuration particulière du relief, sans pouvoir dépasser 9 m à l'égout des toitures.

10.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, ni aux équipements à usage public, tel foyer de logement, maison de retraite, écoles, etc.

Article Ua 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

11.1 - Aspect des constructions et règles générales (voir document spécifique en annexe) :

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 dépendances et les vérandas autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 - Toitures :

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des vérandas) doivent avoir un toit à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 16 et 26 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

11.2.2 - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3 - Clôtures :

11.3.1 En tout état de cause, les murs traditionnels doivent être conservés.

11.3.2 Les matériaux destinés à être recouverts, par exemple d'un enduit, ne pourront être laissés bruts. De même, les clôtures en béton moulé sont interdites.

11.3.3 Dans tous les cas, les végétaux de type cupressus, thuyas, lauriers palme... sont fortement déconseillés.

11.4 - Clôtures en limite d'espace public :

11.4.1 On cherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la construction ou la clôture.

11.4.2 Les clôtures doivent s'intégrer au contexte environnant et répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- muret de pierre ou enduit, d'une hauteur maximale de 1,00 m, éventuellement doublé d'une haie végétale feuillue ou d'if ; en cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccroche.
- haie végétale de type feuillue (rosier rugueux, osmanthe, pittosporum, oranger du Mexique, etc.) ou d'if,
- grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1,50m au-dessus du sol naturel, obligatoirement doublé d'une haie végétale de type feuillue ou d'if.

11.4.3 Les ouvrants (portails, portillons) recouverts de matière plastique sont à éviter.

11.5 - Dépendances :

Les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdites.

Article Ua 12 - Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.3 - Constructions à usage de commerce :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale. Au-delà de 150 m² de surface de vente, prévoir une place de stationnement par 50 m² de surface de vente.

12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.5 - Etablissements divers :

- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle au-delà de 150 m² de surface de plancher,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue.

12.6 - 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 300 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. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

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

Article Ua 13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ou chaussée, ainsi que les aires de stationnement doivent être paysagées et correctement entretenues.

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

13.3 - Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.4 - Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

13.5 - Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis (hors voirie et stationnement, exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...), représentant : 15% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

13.6 - Les opérations comportant 2 logements et plus, et les commerces, doivent obligatoirement intégrer un espace privatif réservé au stockage des conteneurs de tri sélectif de collecte des déchets. Au moins sur la moitié de son pourtour, cet espace sera fermé par un écran visuel respectant les dispositions de l'article ci-dessus concernant les clôtures de limite d'espace public.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

ZONE Ub

La zone Ub est une zone déjà urbanisée, à vocation principale d'habitat, de services, et d'activités. Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

Le sous-secteur **Uba** est principalement destiné à du logement social en partie adapté aux logements seniors (25 % minimum), conformément à l'orientation d'aménagement correspondante.

Le sous-secteur **Ubg** est quant à lui destiné à l'accueil de garages.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ub 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits

- 1.1 - Les constructions à usage agricole et industriel.
- 1.2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ub 2.
- 1.3 - L'implantation ou l'extension d'activités non classées, incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, (les constructions à usages agricole, industriel, ...).
- 1.4 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article Ub 2.
- 1.5 - Les carrières.
- 1.6 - Les dépôts.
- 1.7 - Les stationnements de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- 1.8 - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 véhicules ou plus.
- 1.9 - Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.10 - Les terrains de camping.
- 1.11 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.12 - Les habitations légères de loisirs.
- 1.13 - Les éoliennes.

En sous-secteur Ubg, toute construction, utilisation ou occupation du sol, sauf celle mentionnée à l'article 2.7.

Article Ub 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

- 2.1 - Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement soumis à déclaration, sous réserve :
 - qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, station-service, ...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.2 - L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- 2.3 - Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- 2.4 - La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement autorisés et, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.
- 2.5 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- 2.6 - Les constructions à usage d'habitation susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des artères de communication suivante : RD117 et voie SNCF, devront bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.
- 2.7 - **En sous-secteur Uba**, les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient conformes à l'orientation d'aménagement du site.
- 2.8 - **En sous-secteur Ubg**, les garages sont autorisés à condition qu'ils soient destinés au stationnement automobile.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

3.1.1 - 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.

3.1.2 - 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.

3.1.3 - Sont interdites les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la future déviation de Clisson.

3.1.4 - **En sous-secteur Ubg**, chaque parcelle ne peut comporter plus d'un accès automobile ; la distribution des garages devant se faire depuis l'intérieur.

3.2 - Voirie

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

- largeur minimale de chaussée : 4 m
- largeur minimale de plate-forme : 4 m

3.2.2 - On évitera au maximum les voies en impasse ; cependant lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

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

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. Il doit respecter les prescriptions du cahier des charges relatif à l'étude de faisabilité de l'assainissement autonome, qui figure dans la notice technique des annexes sanitaires. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles ou commerciales :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

4.2.3 - Eaux pluviales :

Pour les constructions nouvelles, les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume de rejet d'eaux pluviales (rétention, chaussée poreuse...), voire réutilisant les eaux pluviales pour des usages domestiques tel l'arrosage (stockage sur la parcelle).

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

4.3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, à la charge du maître d'ouvrage.
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

6.1 - Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

- **Déviation de Clisson (future RD 117)** : 50 m par rapport à l'axe de la voie uniquement sur le tronçon d'environ 400 mètres sis entre la voie ferrée et la route de Clisson,
- **Voies d'accès et de desserte de la déviation de Clisson (future RD 117)** : 30 m par rapport à l'axe de la voie
- **Emplacement réservé du projet de liaison « Clisson/A83 »** : 100 m pour les habitations et 50 m pour les activités par rapport à l'axe de l'emplacement réservé de cette voie,
Au niveau des bretelles d'échangeurs, la marge de recul pour les constructions est de 30 m par rapport au bord extérieur de chaussée.
- **RD 117 actuelle, RD 113 et 76** : Hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination doivent respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la route
- **Autres voies** : 5 m par rapport à l'alignement ou en harmonie avec les constructions voisines, sans que ce retrait soit inférieur à 5 m.

- **Dans le sous-secteur Uba** : 3 m minimum par rapport à l'alignement de la voie ou en harmonie avec les constructions voisines, en cohérence avec l'orientation d'aménagement du site.

6.2 - En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 5 m mesurée à partir de la limite ferroviaire et 25m pour celle à usage d'habitation.

6.3 – Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- 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 se situe entre deux constructions existantes 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 ou des réseaux.

6.4 - Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit respecter une zone non aedificandi de 100 m autour des stations d'épuration conformément au plan de zonage.

6.5 - Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux ne sont pas concernés par ces mesures de recul.

6.6 - Pour des raisons de stricte sécurité le long d'une voie, et sous réserve d'accord de la commission municipale adéquate, le rescindement d'un bâtiment existant peut être autorisé.

6.7 - Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

7.1 - Limites séparatives latérales et de fonds de parcelle :

Toute construction doit être édifiée :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit à partir d'une limite séparative en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m.,
- soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect. De même un retrait pourra être imposé s'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus, une clôture dont l'intérêt justifie la préservation, ou pour assurer le libre écoulement des eaux.

Cas particulier : les piscines s'implanteront à une distance minimale de 3 m. de toute limite séparative du terrain d'assise.)

7.2 - En limite des zones A, un recul de 10 m par rapport à la limite de zonage est exigé pour l'implantation des constructions.

7.3 - Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Pour l'implantation des dépendances d'une hauteur totale au point le plus haut n'excédant pas 3,50 m et d'une surface 20 m² maximum.
- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles dès lors qu'elles sont réalisées sans réduire l'espace de recul initial.

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

Sans objet.

Article Ub 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Ub 10 - Hauteur des constructions

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

Dans le cas de voies en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections, qui ne peuvent dépasser 10 m chacune et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder :

- **9 m à l'égout des toitures pour les équipements collectifs** – Dans le cadre d'immeubles collectifs et au-delà du 3^{ème} niveau (R+2), le niveau supplémentaire (R+3) des constructions pourra être réalisé sous réserve de respecter un retrait en façade (à l'intérieur du gabarit de la construction) afin de ménager des terrasses accessibles (attiques...) -
- **et 6 m pour les autres constructions**, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables lorsque leurs caractéristiques l'imposent, (cheminées et autres superstructures), ainsi qu'aux équipements publics qui nécessitent des hauteurs supérieures (salles de sports, ...).

10.3 – **En sous-secteur Ubg**, la hauteur maximale ne peut excéder 4 m au faîtage ou au point le plus haut.

Article Ub 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

11.1 - Aspect des constructions et règles générales (voir document spécifique en annexe) :

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 dépendances et les vérandas autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 - Toitures :

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des vérandas) doivent avoir un toit à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 16 et 26 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant. Des solutions de toiture différentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture d'écriture particulièrement contemporaine ou de la mise en œuvre d'un fonctionnement économe en énergie de la construction.

11.2.2 - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3 - Clôtures :

11.3.1 En tout état de cause, les murs traditionnels doivent être conservés.

11.3.2 Les matériaux destinés à être recouverts, par exemple d'un enduit, ne pourront être laissés bruts. De même, les clôtures en béton moulé sont interdites.

11.3.3 Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage de hauteur maximale 1,50m et de couleur verte, noire ou grise. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures sont de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

11.3.4 Dans tous les cas, les végétaux de type cupressus, thuyas, lauriers palme... sont fortement déconseillés.

11.4 - Clôtures en limite d'espace public :

11.4.1 On cherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la construction ou la clôture.

11.4.2 Les clôtures seront constituées d'un des éléments suivants ou de leur combinaison :

- d'un mur d'une hauteur maximale de 1,00 m.
- d'une haie végétale de type feuillue (rosier rugueux, osmanthe, pittosporum, oranger du Mexique, etc.) ou d'if., éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1,50m au-dessus du sol naturel.

11.4.3 Les ouvrants (portails, portillons) recouverts de matière plastique sont à éviter.

11.5 - Dépendances :

Les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdites.

Article Ub 12 - Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage d'habitation :

Un garage et une place de stationnement ou deux places de stationnement, par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.3 - Constructions à usage de commerce comprenant des surfaces alimentaires :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale : en dessous de 150 m² de surface de vente, prévoir une place par fraction de 50 m² et au-delà de 150 m² de surface de vente, prévoir une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

12.4 - Constructions à usage de commerce autre qu'alimentaire :

Une place de stationnement par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.5 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.6 - Etablissements divers :

- Hôtels : 1 place par chambre.
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle.
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue.
- Etablissements d'enseignement (classes, restauration scolaire, services administratifs,... inclus) : une place pour 80 m² de surface de plancher.

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

Article Ub 13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

13.1 - Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction ou chaussée, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

13.4 - Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...)) représentant : 15% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

13.5 - Les opérations comportant 2 logements et plus, et les commerces, doivent obligatoirement intégrer un espace privatif réservé au stockage des conteneurs de tri sélectif de collecte des déchets. Au moins sur la moitié de son pourtour, cet espace sera fermé par un écran visuel respectant les dispositions de l'article ci-dessus concernant les clôtures de limite d'espace public.

13.6 - Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

ZONE Uc

La zone Uc est constituée par les villages et les hameaux situés en zone naturelle, dans lesquels quelques possibilités de constructions sont offertes.

Il est créé un sous-secteur Uci sur les parties inondables (aléa moyen) du village d'Angreviers restreignant les possibilités d'occupation du sol en fonction du règlement du P.P.R. de la Sèvre Nantaise. La zone est ainsi en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation qui comporte un règlement et constitue une servitude d'utilité publique ; le cas échéant, c'est ce document qui l'emportera en termes de réglementation du droit des sols sur les règles exposées ci-après.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uc 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits

- 1.1 - Les lotissements et opérations à usage d'activités.
- 1.2 - Les constructions à usage industriel ou agricole.
- 1.3 - Les dépôts, y compris de véhicules usagés, de vieille ferraille et les décharges d'ordures.
- 1.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Uc 2.
- 1.5 - L'implantation ou l'extension d'activités non classées, incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, (les constructions à usages agricole, industriel, ...).
- 1.6 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article Uc 2.
- 1.7 - Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- 1.8 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.9 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.10 - Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.11 - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus.
- 1.12 - Les garages collectifs de caravanes.
- 1.13 - Les carrières.
- 1.14 - Les habitations légères de loisirs.
- 1.15 - Les éoliennes.
- 1.16 - En secteur Uci, toutes les utilisations ou occupations du sol non mentionnées à l'article 2.7.

Article Uc 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

- 2.1 - Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement soumis à déclaration, sous réserve :
 - qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, station-service, ...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.2 - L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- 2.3 - Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- 2.4 - L'aménagement dans le volume existant des constructions artisanales, agricoles et viticoles existantes (hangars, ...), sous réserve que les travaux n'engendrent pas de nouvelles nuisances
- 2.5 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- 2.6 - La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement autorisés et, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.
- 2.7 - Les constructions à usage d'habitation susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des artères de communication suivante : RD149, RD117, RD763 et voie SNCF, devront bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.
- 2.8 - **En secteur Uci :**
 - 2.8.1 - Les constructions ou installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.
 - 2.8.2 - Les abris strictement nécessaires aux pompes à eau.
 - 2.8.3 - Les reconstructions de bâtiments, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.
 - 2.8.4 - Les abris de jardin dont l'emprise au sol devra être inférieure à 20 m².

2.8.5 - Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes à la date de publication du présent document, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades, la réfection des toitures.

2.8.6 - Pour les constructions régulièrement autorisées existantes à la date de publication du présent document, un accroissement de l'emprise au sol pourra être autorisé dans la limite des plafonds suivants :

- 25 m² d'emprise au sol pour les constructions d'un usage lié à l'habitation. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être porté à 40 m² si celui-ci est accolé à la construction existante ; dans ce cas, l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 25 m²,
- 30 % pour les bâtiments à usage d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales) ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement.

Les plafonds ci-dessus seront appliqués à partir de l'emprise au sol des constructions existantes à la date de publication du P.P.R. de la Sèvre Nantaise (le 3 décembre 1998).

2.8.7 - Les changements de destination d'une construction existante à la date de publication du présent document en local à usage associatif, culturel, de loisirs, de tourisme ou d'habitation motivés par la conservation d'un patrimoine bâti ou fluvial de caractère, sous les deux réserves suivantes :

- qu'un tel patrimoine ait fait l'objet d'un recensement et de la définition de prescriptions de nature à assurer la protection en application de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme,
- de la création d'un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues pour les locaux à usage d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

3.1.1 - 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.

3.1.2 - 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 du côté où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.3 - Sont interdites toutes les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RD149, la RD763.

3.2 - Voirie

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

- largeur minimale de chaussée : 4 m

3.2.2 - On évitera au maximum les voies en impasse ; cependant lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

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

En secteur UC l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. Il doit respecter les prescriptions du cahier des charges relatif à l'étude de "sol" et à l'étude de "filière" de l'assainissement autonome, qui figure dans la notice technique des annexes sanitaires. La construction devra être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

Un plan de zonage d'assainissement est joint en annexe qui précise les modalités d'assainissement des éventuelles constructions.

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles :

En l'absence de réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Eaux pluviales :

Pour les constructions nouvelles, les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume de rejet d'eaux pluviales (rétention, chaussée poreuse...), voire réutilisant les eaux pluviales pour des usages domestiques tel l'arrosage (stockage sur la parcelle).

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

4.3 - Electricité, téléphone, télédiffusion

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, à la charge du maître d'ouvrage,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

La construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimum de 200 m² puisse être réservée pour la réalisation du système d'assainissement autonome en contrebas de l'habitation.

En vue du respect de cette règle, une adaptation mineure à l'application stricte des articles Uc 6 et Uc 7 peut être obtenue.

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

6.1 - Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies ; et doit respecter un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- **Déviations de Clisson (future RD 117) : 100 m,**
- **Voies d'accès et de desserte de la déviation de Clisson (future RD 117) : 30 m**
- **RD 149, 117, 113, 76 et 59 : 25 m,**
- **RD 763 : 100 m pour l'habitat et 50 m pour les activités**
- Ou dans la continuité du bâti existant, avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies, afin d'éviter les "dents creuses".

Hors espaces urbanisés et hors agglomération :

- **Déviations de Clisson (future RD 117) : 100 m,**
- **Voies d'accès et de desserte de la déviation de Clisson (future RD 117) : 30 m,**
- **RD 763 : 100 m pour l'habitat, 50 m pour les constructions à usage d'activité, et 30 m par rapport au bord extérieur de chaussée pour les bretelles d'échangeur.** En cas de projet urbain, les marges de recul prévues au Schéma Routier devront être respectées.
- **RD 149 : 35 m** toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.
- **RD 59 : compte tenu de son statut de route classée à grande circulation, 75 m ou 25 m** pour les extensions, les changements de destination et les bâtiments agricoles, 25 m pour les projets urbains, Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.
- **RD 117, 113, 76 : 25 m** pour les constructions, les extensions et les changements de destination,
- **Emplacement réservé du projet de liaison « Clisson/A83 » : 100 m** pour les habitations, 50 mètres pour les activités par rapport à l'axe de l'emplacement réservé de cette voie. Au niveau des bretelles d'échangeurs, la marge de recul pour les constructions est de 30 m par rapport au bord extérieur de chaussée.

6.2 - En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 5 m mesurée à partir de la limite ferroviaire et 25m pour celle à usage d'habitation.

6.3 – Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé ou juxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction se situe entre deux constructions existantes de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction juxte 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 ou des réseaux.

6.4 - Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit respecter une zone non aedificandi de 100 m autour des stations d'épuration conformément au plan de zonage.

6.5 – Pour des raisons de stricte sécurité le long d'une voie, et sous réserve d'accord de la commission municipale adéquate, le rescindement d'un bâtiment existant peut être autorisé.

6.6 - Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

7.1 - Limites séparatives latérales et de fonds de parcelle :

Toute construction doit être édifiée :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit à partir d'une limite séparative en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m.,
- soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect. De même un retrait pourra être imposé s'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus, une clôture dont l'intérêt justifie la préservation, ou pour assurer le libre écoulement des eaux.

Cas particulier : les piscines s'implanteront à une distance minimale de 3 m. de toute limite séparative du terrain d'assise.)

7.2 - En limite des zones A, un recul de 10 m par rapport à la limite de zonage est exigé pour l'implantation des constructions.

7.3 - Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Pour l'implantation des dépendances d'une hauteur totale au point le plus haut n'excédant pas 3,50 m et d'une surface 20 m² maximum.
- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles dès lors qu'elles sont réalisées sans réduire l'espace de recul initial.

Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article Uc 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Uc 10 - Hauteur des constructions

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

Dans le cas de voies en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections, qui ne peuvent dépasser 10 m chacune et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- . aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent..
- . aux bâtiments à usage scolaire (classes, salle de restauration, service administratif de l'établissement,...), pour lesquelles la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m à l'égout des toitures.

Article Uc 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

11.1 - **Aspect des constructions et règles générales** (voir document spécifique en annexe) :

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 dépendances et les vérandas autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 – **Toitures** :

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des vérandas) doivent avoir un toit à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 16 et 26 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. Des solutions de toiture différentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture d'écriture particulièrement contemporaine ou de la mise en œuvre d'un fonctionnement économe en énergie de la construction.

11.2.2 - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3 - Clôtures :

11.3.1 En tout état de cause, les murs traditionnels doivent être conservés.

11.3.2 Les matériaux destinés à être recouverts, par exemple d'un enduit, ne pourront être laissés bruts. De même, les clôtures en béton moulé sont interdites.

11.3.3 Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage de hauteur maximale 1,50m et de couleur verte, noire ou grise. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures sont de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

11.3.4 En cas de nécessité d'implanter une clôture non végétale, les lisses bois et les grillages ordinaires devront être préférées aux grillages plastifiés. La hauteur de ces clôtures ne devra pas dépasser 1,50m.

11.3.5 Dans tous les cas, les végétaux de type cupressus, thuyas, lauriers palme... sont fortement déconseillés.

11.4 - Clôtures en limite d'espace public :

11.4.1 On cherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la construction ou la clôture.

11.4.2 Les clôtures seront constituées d'un des éléments suivants ou de leur combinaison :

- d'un mur d'une hauteur maximale de 1,00 m.
- d'une haie végétale de type feuillue (lilas, amélanchier, églantier, rosier rugueux, osmanthe, pittosporum, troène, oranger du Mexique, etc.) ou d'if, éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1,50m au-dessus du sol naturel.

11.4.3 Les ouvrants (portails, portillons) recouverts de matière plastique sont à éviter et devront préférentiellement être réalisés en bois.

11.5 - Dépendances :

Les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdites.

11.6 - **En secteur Uci**, sont autorisées uniquement les clôtures dont les piquets ou poteaux sont espacés de plus de 4 m, sans saillie de fondation, constitués de cinq fils maximum et sans grillage.

Article Uc 12 - Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - **Pour les constructions à usage d'habitation** : deux places de stationnement par logement.

12.2 - **Pour les constructions de bureaux et de services** : une place par tranche de 20 m² de surface de plancher.

12.3 - **Pour les constructions de commerces** : une place par tranche de 30 m² de surface de vente.

12.4 - **Pour les établissements divers** : une place par 10 m² de salle de café, une place pour 80 m² de surface de plancher pour les établissements d'enseignement (classes, restauration scolaire, services administratifs,... inclus).

12.5 - 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 300 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. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme

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

Article Uc 13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

13.1 - Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction ou chaussée, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

13.4 - Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant : 15% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

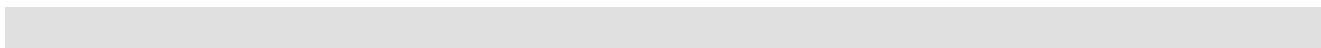
13.5 - Les opérations comportant 2 logements et plus, et les commerces, doivent obligatoirement intégrer un espace privatif réservé au stockage des conteneurs de tri sélectif de collecte des déchets. Au moins sur la moitié de son pourtour, cet espace sera fermé par un écran visuel respectant les dispositions de l'article ci-dessus concernant les clôtures de limite d'espace public.

13.6 - Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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



ZONE Ue

La zone Ue est une zone d'activités économiques légères réservée aux constructions à usage de services, de commerce et d'artisanat. Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ue 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ue 2.
- 1.2 - Les constructions à usage agricole.
- 1.3 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article Ue 2.
- 1.4 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.5 - Le stationnement de caravanes qu'elle qu'en soit la durée.
- 1.6 - Les carrières,
- 1.7 - Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.9 - Les habitations légères de loisirs,
- 1.10 - Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- 1.11 - Les éoliennes.

Article Ue 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, à la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activités, et que la surface hors œuvre nette affectée au logement n'excède pas 80 m².
- 2.2 - Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone,
- 2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve d'être implantées à plus de 100 m de toute zone urbaine ou d'urbanisation future à vocation d'habitat et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.4 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

- 3.1.1 - 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.
- 3.1.2 - 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.

3.2 - Voirie

- 3.2.1 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de chaussée : 6 m
 - largeur minimale de plate-forme : 8 m
- 3.2.2 - On évitera au maximum les voies en impasse ; cependant lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égoûts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles ou commerciales :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

nécessaire.

4.2.3 - Eaux pluviales :

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

4.3 - Electricité, téléphone, télédistribution

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés, à la charge du maître d'ouvrage.

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

6.1 - Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait de 5m au moins par rapport à la limite d'emprise des différentes voies.

6.2 - Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux ne sont pas concernés par ces mesures de recul.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, auquel cas la réalisation d'un mur coupe-feu est exigée, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au minimum de 6 m.

Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet

Article Ue 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article Ue 10 - Hauteur des constructions

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

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère.

10.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article Ue 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

11.1 - Aspect des constructions et règles générales (voir document spécifique en annexe) :

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.

11.2 - Clôtures :

On recherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la clôture.

Toutes les clôtures en bordure de voie publique seront à dominante végétale. Sur les autres limites, elles ne doivent pas dépasser 2 m.

11.3 - Dépendances :

Les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdites.

Article Ue 12 - Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage de logement de fonction :

Deux places de stationnement par logement.

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services :

Une place par fraction de 10 m² de surface de plancher.

12.3 - Constructions à usage de commerce comprenant des surfaces alimentaires :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale : en dessous de 150 m² de surface de vente, prévoir une place par fraction de 50 m² et au-delà de 150 m² de surface de vente, prévoir une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

12.4 - Constructions à usage de commerce autre qu'alimentaire :

Une place de stationnement par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.5 - Etablissements artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers :

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher

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

Article Ue 13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

13.1 - Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

13.3 - Les surfaces libres de toute construction ou chaussée, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit et convenablement entretenues.

13.4 - Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre pour 5 places de stationnement.

13.5 - Toutes les constructions et installations doivent obligatoirement intégrer un espace privatif réservé au stockage des conteneurs de tri sélectif de collecte des déchets. Au moins sur la moitié de son pourtour, cet espace sera fermé par un écran végétal de type feuillu.

13.6 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

13.7 - Les éventuels bassins d'orage seront sécurisés et feront l'objet d'un accompagnement paysager.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

ZONE 1Aub

La zone 1Aub est constituée des zones à urbaniser en priorité, urbanisables après la réalisation des VRD. Elle correspond à l'extension de l'espace urbain de l'agglomération à vocation principale d'habitat (urbanisation de type Ub). Son urbanisation est soumise à l'établissement d'un plan d'aménagement d'ensemble, respectant le schéma d'aménagement –lorsqu'il en existe un concernant le secteur considéré dans la partie «orientations d'aménagement» du présent dossier de PLU– cohérent avec les orientations d'aménagement de la zone correspondante.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1Aub 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits

- 1.1 - Les constructions à usage agricole, artisanal et industriel.
- 1.2 – Les constructions à usage exclusif d'activités.
- 1.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1Aub 2.
- 1.4 - L'implantation ou l'extension d'activités non classées, incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, (les constructions à usages agricole, industriel, ...).
- 1.5 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article 1Aub 2.
- 1.6 - Les carrières.
- 1.7 - Les dépôts.
- 1.8 - Les stationnements de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- 1.9 - Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.10 - Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.11 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.12 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.13 - Les habitations légères de loisirs.
- 1.14 - Les éoliennes.

Article 1Aub 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

- 2.1 - Toute opération ou construction devra être édictée sous réserve que :
 - les occupations ou utilisations du sol prévues ne compromettent ou ne rendent plus onéreux l'aménagement du reste de la zone,
 - les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future,
 - l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et réseaux divers nécessaires à l'urbanisation,
 - les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, en respectant un schéma d'aménagement cohérent avec celui présent dans les orientations d'aménagement du PLU.
- 2.2 - Les constructions à usage d'activités, dès lors que la nature de l'activité n'induit aucune nuisance susceptible de réduire le caractère résidentiel de la zone et que la superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur la parcelle pour accueillir la clientèle éventuelle liée à cette activité et à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage.
- 2.3 – Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement soumis à déclaration, sous réserve :
 - qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple les commerces et services de proximité...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.4 - L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- 2.5 - La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement autorisés et, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.
- 2.6 - Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- 2.7 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- 2.8 - les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de la voie SNCF, de la RD 113, de la future déviation de Clisson et de l'actuelle RD117 devront bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.
- 2.9 – Les équipements de services publics et d'intérêt collectif

2.10 – Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1Aub 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

3.1.1 - 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.

3.1.2 - 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.

3.1.3 - Sont interdites les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la future déviation de Clisson.

3.2 - Voirie

3.2.1 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : 4 m de largeur minimale de chaussée.

3.2.2 - Les voies nouvelles devront le plus possible se situer en continuité avec les voies existantes. On évitera au maximum les voies en impasse ; cependant lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1Aub 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

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

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux résiduaires artisanales et commerciales :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

4.2.3 - Eaux pluviales :

Pour les constructions nouvelles, les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume de rejet d'eaux pluviales (rétention, chaussée poreuse...), voire réutilisant les eaux pluviales pour des usages domestiques tel l'arrosage (stockage sur la parcelle).

Les eaux pluviales récupérables doivent être collectées sur la parcelle et stockées dans un récupérateur d'eau enterré (sur une base de 3 m³ minimum). En complément, le trop plein de ces dispositifs sera déversé dans les noues et les réseaux prévus à cet effet.

Le branchement sur le réseau doit être effectué suivant la réglementation en vigueur.

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

4.3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, à la charge du maître d'ouvrage. Les branchements particuliers aux réseaux doivent être de type souterrain.
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

4.4 – ordures ménagères

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage de conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et un emplacement pour le compostage. Les aires de regroupement sont localisées sur le plan d'aménagement.

Article 1Aub 5 - Caractéristiques des terrains

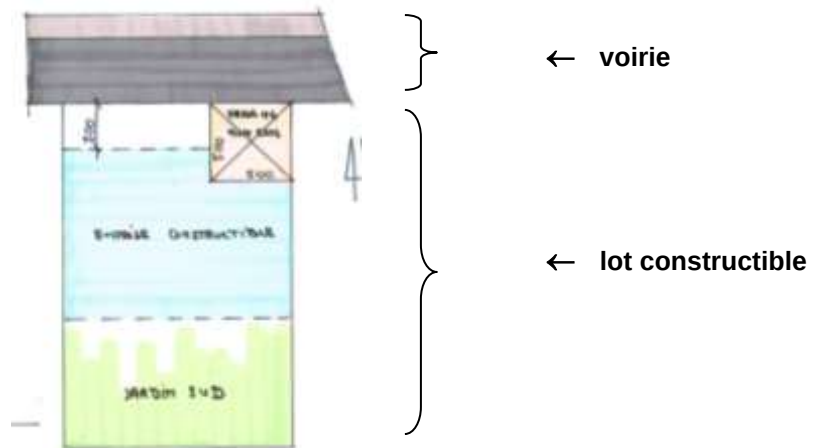
Sans objet.

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

6.1 – distance d'implantation par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation automobile

6.1.1 - Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 3 m au moins par rapport à la limite d'emprise des voies. Cependant, les garages édifiés en façade doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres en recul de façon à stationner un véhicule dans la bande de recul.

*Schéma type
d'organisation d'un lot
constructible (exemple)*



Le nu des façades doit également respecter un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions suivantes :

- **Déviations de Clisson (future RD 117) :** 50 m uniquement sur le tronçon d'environ 400 mètres sis entre la voie ferrée et la route de Clisson,
- **Voies d'accès et de desserte de la déviation de Clisson (future RD 117) :** 30 m par rapport à l'axe de la voie
- **Emplacement réservé du projet de liaison « Clisson/A83 » :** 100 m pour les habitations et 50 m pour les activités par rapport à l'axe de l'emplacement réservé de cette voie, Au niveau des bretelles d'échangeurs, la marge de recul pour les constructions est de 30 m par rapport au bord extérieur de chaussée.
- **RD 117 actuelle, RD 113 et 76 :** Hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination doivent respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la route
- **RD 59 :** compte tenu de son statut de route classée à grande circulation, hors espaces urbanisés et hors agglomération : 75 m ou 25 m pour les extensions, les changements de destination et les bâtiments agricoles, 25 m pour les projets urbains, Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.
- **RD 763 :** 100 m pour l'habitat, 50 m pour les constructions à usage d'activité, et 30 m par rapport au bord extérieur de chaussée pour les bretelles d'échangeur. En cas de projet urbain, les marges de recul prévues au Schéma Routier devront être respectées.
- **Autres voies :** 3 m par rapport à l'alignement ou en harmonie avec les constructions voisines, sans que ce retrait soit inférieur à 3 m.

6.1.2 - En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 25 m mesurée à partir de la limite ferroviaire.

6.1.3 – Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- 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 se situe entre deux constructions existantes 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 ou des réseaux.

6.1.4 - Une zone non aedificandi impose une marge de recul des constructions de 100 m par rapport à l'enceinte des stations d'épuration existantes ou prévues.

6.1.5 - Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

6.2 – Distance d'implantation par rapport aux chemins piétonniers et emprise publique :

Les constructions s'implantent à l'intérieur de la zone constructible définie par le plan de composition, dans les conditions suivantes :

- Implantation de limite de propriété,
- ou implantation avec un retrait minimum conforme au plan de composition parcellaire compte tenu de la localisation des lots, de la nature du traitement de la zone de recul (haie végétale, talus,...).

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

7.1 - Limites séparatives latérales et de fonds de parcelle :

Toute construction doit être édifiée :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit à partir d'une limite séparative en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m.
- soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect. De même un retrait pourra être imposé s'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus, une clôture dont l'intérêt justifie la préservation, ou pour assurer le libre écoulement des eaux.

Cas particulier : les piscines s'implanteront à une distance minimale de 3 m. de toute limite séparative du terrain d'assise.

7.2 - En limite des zones A, un recul de 10 m par rapport à la limite de zonage est exigé pour l'implantation des constructions.

7.3 - Implantations différentes : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer pour l'implantation des dépendances d'une hauteur totale au point le plus haut n'excédant pas 3,50 m et d'une surface 20 m² maximum.

Article 1Aub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article 1Aub 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article 1Aub 10 - Hauteur des constructions

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

Dans le cas de voies en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections, qui ne peuvent dépasser 10 m chacune et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures pour les équipements collectifs, l'habitat collectif ou l'habitat individuel groupé, et 6 m pour les autres constructions, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article 1Aub 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

11.1 - Aspect des constructions et règles générales (voir document spécifique en annexe) :

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 dépendances et les vérandas autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 – Toitures :

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des vérandas) doivent avoir un toit à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 16 et 26 ° ou identique à celle de la construction à

laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile.

Des solutions de toiture différentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture d'écriture particulièrement contemporaine ou de la mise en œuvre d'un fonctionnement économe en énergie de la construction.

11.2.2 - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3 - Clôtures :

11.3.1 En tout état de cause, les murs traditionnels doivent être conservés.

11.3.2 Les matériaux destinés à être recouverts, par exemple d'un enduit, ne pourront être laissés bruts. De même, les clôtures en béton moulé sont interdites.

11.3.3 Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de hauteur maximale 1,50m et de couleur verte, noire ou grise. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures sont de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

11.3.4 Dans tous les cas, les végétaux de type cupressus, thuyas, lauriers palme... sont fortement déconseillés.

11.3.5 Pour les plantations à réaliser (voir plan de zonage et schémas d'aménagement), prévoir la plantation de haies discontinues sur petit talus, composées comme suit et implantées de façon aléatoire :

- arbres de haut jet (hêtre, chêne pédonculé, chêne sessile, châtaignier, pin sylvestre) ;
- arbres recépés (charme, noisetier, sureau noir, frêne, aulne).

11.3.6 Les équipements techniques ou éventuels bassins d'orage devront être sécurisés et feront l'objet d'un accompagnement paysager en pourtour constitué de végétaux choisis parmi ceux listés ci-dessus.

11.4 - Clôtures en limite d'espace public :

11.4.1 On cherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la construction ou la clôture.

11.4.2 Les clôtures seront constituées d'un des éléments suivants ou de leur combinaison :

- d'un muret de pierre ou enduit, d'une hauteur maximale de 1,00 m.
- d'une haie végétale de type feuillue (rosier rugueux, osmanthe, pittosporum, oranger du Mexique, etc.) ou d'if, éventuellement doublée d'un grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1,50m au-dessus du sol naturel.

11.4.3 Les ouvrants (portails, portillons) recouverts de matière plastique sont à éviter.

11.5 - Dépendances :

Les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdites.

Article 1Aub 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès, Il est exigé :

12.1 - Constructions à usage d'habitation :

Pour l'habitat individuel : 2 places de stationnement

Pour l'habitat individuel groupé : 2 places de stationnement par habitation

Pour l'habitat collectif : 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement mutualisées seront réparties sur l'ensemble de l'opération. Pour les opérations de logements aidés de type groupés, l'ensemble des stationnements pourront être mutualisés sur l'emprise foncière de l'îlot.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 - **Constructions à usage de bureaux et services** : une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.3 - **Constructions à usage de commerce** : le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale : en dessous de 150 m² de surface de vente, prévoir une place par fraction de 50 m² de surface de vente, et au-delà de 150 m² de surface de vente, prévoir une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

12.4 - **Constructions à usage d'atelier et d'entrepôts** : une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.5 - Etablissements divers :

- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue
- Salle : 1 place pour deux personnes,
- Etablissement d'enseignement, 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

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

Article 1AUb 13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ou chaussée, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

13.3 - Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

13.4 - Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, représentant : 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération (hors voirie et stationnement - exemples : aires de jeux, plantations...).

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

13.5 - Les opérations comportant 2 logements et plus, et les commerces, doivent obligatoirement intégrer un espace privatif réservé au stockage des conteneurs de tri sélectif de collecte des déchets. Au moins sur la moitié de son pourtour, cet espace sera fermé par un écran visuel respectant les dispositions de l'article ci-dessus concernant les clôtures de limite d'espace public.

13.6 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Les plantations existantes doivent être maintenues et entretenues ou remplacées par des plantations équivalentes lorsque leur suppression est indispensable (pour des raisons liées à la sécurité, à l'état sanitaire de l'arbre).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**Article 1AUb 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

ZONE 1AUc

La zone 1AUc est constituée des zones à urbaniser en priorité, urbanisables après la réalisation des VRD. Elle correspond à l'extension de l'espace urbain des hameaux (urbanisation de type Uc). Son urbanisation est soumise au respect d'un schéma d'aménagement –lorsqu'il en existe un concernant le secteur considéré dans la partie « orientations d'aménagement » du présent dossier de PLU– cohérent avec les orientations d'aménagement de la zone correspondante.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUc 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits

- 1.1 - Les constructions à usage hôtelier, agricole et industriel.
- 1.2 - Les lotissements et opérations à usage d'activités.
- 1.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1AUb 2.
- 1.4 - L'implantation ou l'extension d'activités non classées, incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, (les constructions à usages agricole, industriel, ...).
- 1.5 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article 1AUc 2.
- 1.6 - Les carrières.
- 1.7 - Les dépôts.
- 1.8 - Les stationnements de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- 1.9 - Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.10 - Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.11 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.12 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.13 - Les habitations légères de loisirs.
- 1.14 - Les éoliennes.

Article 1AUc 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

- 2.1 - Toute opération ou construction devra être édifiée sous réserve que :
 - les occupations ou utilisations du sol prévues ne compromettent ou ne rendent plus onéreux l'aménagement du reste de la zone,
 - les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future
 - l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et réseaux divers nécessaires à l'urbanisation.
- 2.2 - Les lotissements à usage d'habitation et les divisions de propriétés, sous réserve du respect d'un schéma d'aménagement.
- 2.3 - Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement soumis à déclaration, sous réserve :
 - qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, station-service, ...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.4 - L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- 2.5 - Sont admis sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :
 - Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement eau potable, eaux pluviales, électricité, ...),
 - La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement autorisés et, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.
- 2.6 - Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- 2.7 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUc 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

3.1.1 - 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.

3.1.2 - 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.

3.2 - Voirie

3.2.1 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : 4 m de largeur minimale de chaussée.

3.2.2 - Les voies nouvelles devront le plus possible se situer en continuité avec les voies existantes. On évitera au maximum les voies en impasse ; cependant lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AUc 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

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

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. Il doit respecter les prescriptions du cahier des charges relatif à l'étude de sol et de filière de l'assainissement autonome, qui figure dans la notice technique des annexes sanitaires. La construction devra être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles ou commerciales :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

4.2.3 - Eaux pluviales :

Pour les constructions nouvelles, les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume de rejet d'eaux pluviales (rétention, chaussée poreuse...), voire réutilisant les eaux pluviales pour des usages domestiques tel l'arrosage (stockage sur la parcelle).

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

4.3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, à la charge du maître d'ouvrage.
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article 1AUc 5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement, la construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimum de 200 m² puisse être réservée, si nécessaire, pour la réalisation du système d'assainissement individuel en contrebas de l'habitation.

En vue du respect de cette règle, une adaptation mineure à l'application stricte des articles 1AUc 6 et 1AUc 7 peut être obtenue.

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

6.1 – Toute construction nouvelle devra être implantée dans une bande de 25 m de profondeur à partir de la limite d'emprise de la voie d'accès à la construction. Au-delà de la bande de 25 m, seules les dépendances non habitables d'une superficie inférieure à 20 m² sont autorisées.

6.2 - Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et doit respecter un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 763 : 100m, ou 75m pour les constructions à usage d'activité, et 50m en cas d'élaboration d'un projet urbain ou d'un bâtiment agricole,
- RD 59 : 25 m,

6.3 – Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- 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 se situe entre deux constructions existantes 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 ou des réseaux.

6.4 - Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit respecter une zone non aedificandi de 100 m autour des stations d'épuration, conformément au plan de zonage.

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

7.1 - Limites séparatives latérales et de fonds de parcelle :

Toute construction doit être édifiée à distance des limites séparatives en respectant des marges au moins égales à 3 m.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect. De même un retrait pourra être imposé s'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus, une clôture dont l'intérêt justifie la préservation, ou pour assurer le libre écoulement des eaux.

7.2 - En limite des zones A, un recul de 10 m par rapport à la limite de zonage est exigé pour l'implantation des constructions.

7.3 - Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Pour l'implantation des dépendances d'une hauteur totale au point le plus haut n'excédant pas 3,50 m et d'une surface 20 m² maximum.
- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles dès lors qu'elles sont réalisées sans réduire l'espace de recul initial.

Article 1AUc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article 1AUc 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article 1AUc 10 - Hauteur des constructions

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

Dans le cas de voies en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections, qui ne peuvent dépasser 10 m chacune et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures pour les équipements collectifs et 6 m pour les autres constructions, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article 1AUc 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

11.1 - **Aspect des constructions et règles générales** (voir document spécifique en annexe) :

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 dépendances et les vérandas autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 – Toitures :

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des vérandas) doivent avoir un toit à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 16° et 26° (30° dans POS) ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. Des solutions de toiture différentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture d'écriture particulièrement contemporaine ou de la mise en œuvre d'un fonctionnement économe en énergie de la construction.

11.2.2 - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3 - Clôtures :

11.3.1 En tout état de cause, les murs traditionnels doivent être conservés.

11.3.2 Les matériaux destinés à être recouverts, par exemple d'un enduit, ne pourront être laissés bruts. De même, les clôtures en béton moulé sont interdites.

11.3.3 Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage de hauteur maximale 1,50m et de couleur verte, noire ou grise. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures sont de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

11.3.4 En cas de nécessité d'implanter une clôture non végétale, les lisses bois et les grillages ordinaires devront être préférées aux grillages plastifiés. La hauteur de ces clôtures ne devra pas dépasser 1,50m.

11.3.5 Dans tous les cas, les végétaux de type cupressus, thuyas, lauriers palme... sont fortement déconseillés.

11.3.6 Pour les plantations à réaliser (voir plan de zonage et schémas d'aménagement), prévoir la plantation de haies discontinues sur petit talus, composées comme suit et implantées de façon aléatoire :

- arbres de haut jet (hêtre, chêne pédonculé, chêne sessile, châtaignier, pin sylvestre) ;
- arbres recépés (charme, noisetier, sureau noir, frêne, aulne).

11.3.7 Les équipements techniques ou éventuels bassins d'orage feront l'objet d'un accompagnement paysager en pourtour constitué de végétaux choisis parmi ceux listés ci-dessus.

11.4 - Clôtures en limite d'espace public :

11.4.1 On cherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la construction ou la clôture.

11.4.2 Les clôtures doivent s'intégrer au contexte environnant et répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- muret de pierre apparente, d'une hauteur maximale de 1,00 m ; en cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccroche.
- haie végétale de type feuillue (lilas, amélanchier, arbousier, églantier, rosier rugueux, osmanthe, pittosporum, tamaris, oranger du Mexique, etc.) ou d'if, éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1,50m au-dessus du sol naturel,
- lisses en bois d'une hauteur maximale de 1,50m au-dessus du sol naturel.

11.4.3 Les ouvrants (portails, portillons) recouverts de matière plastique sont à éviter et devront préférentiellement être réalisés en bois.

11.5 - Dépendances :

Les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdites.

Article 1AUc 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage d'habitation :

Un garage et une place de stationnement ou deux places de stationnement, par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 - **Constructions à usage de bureaux et services** : une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.3 - **Constructions à usage de commerce** : le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale : en dessous de 150 m² de surface de vente, prévoir une place par fraction de 50 m² de surface de vente, et au-delà de 150 m² de surface de vente, prévoir une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

12.4 - **Constructions à usage d'atelier et d'entrepôts** : une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.5 - **Pour les établissements divers** : une place par 10 m² de salle de café, ou pour 40 m² d'établissement d'enseignement.

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

Article 1AUc 13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ou chaussée, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

13.3 - Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

13.4 - Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...)) représentant : 15% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

13.5 - Les opérations comportant 2 logements et plus, et les commerces, doivent obligatoirement intégrer un espace privatif réservé au stockage des conteneurs de tri sélectif de collecte des déchets. Au moins sur la moitié de son pourtour, cet espace sera fermé par un écran visuel respectant les dispositions de l'article ci-dessus concernant les clôtures de limite d'espace public.

13.6 - Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

13.7 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUc 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

ZONE 1AUe

La zone 1AUe est constituée des zones à urbaniser en priorité, urbanisables après la réalisation des VRD. Elle correspond à l'extension des zones d'activités économiques légères réservées aux constructions à usage de services, de commerces et d'artisanat (urbanisation de type Ue). Son urbanisation est soumise au respect d'un schéma d'aménagement cohérent avec les orientations d'aménagement de la zone correspondante.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUe 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ue 2.
- 1.2 - Les constructions à usage agricole.
- 1.3 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article 1AUe 2.
- 1.4 - Les terrains de camping et de caravanning.
- 1.5 - Le stationnement de caravanes qu'elle qu'en soit la durée.
- 1.6 - Les carrières.
- 1.7 - Les habitations légères de loisirs.
- 1.8 - Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.9 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.10 - Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- 1.11 - Les éoliennes.

Article 1AUe 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

- 2.1 - Toute opération ou construction devra être édifiée sous réserve que :
 - les occupations ou utilisations du sol prévues ne compromettent ou ne rendent plus onéreux l'aménagement du reste de la zone,
 - les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future
 - l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et réseaux divers nécessaires à l'urbanisation.
 - les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations respectant un schéma d'aménagement cohérent avec celui présent dans les orientations d'aménagement du PLU.
- 2.2 - les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, à la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone, qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activités, et que la surface hors œuvre nette affectée au logement n'excède pas 80 m².
- 2.3 - Les reconstructions après sinistre des bâtiments régulièrement autorisés, nonobstant le respect des articles suivants et sous réserve du respect des emprises et volumes initiaux.
- 2.4 - les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone,
- 2.5 - les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve, d'être implantées à plus de 100 m de toute zone urbaine ou d'urbanisation future à vocation d'habitat et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.6 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

3.1.1 - 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.

3.1.2 - 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.

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

3.1.4 - Sont interdits toutes les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès que la RD 117.

3.2 - Voirie

3.2 - Voirie

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

- largeur minimale de chaussée : 6 m
- largeur minimale de plate-forme : 8 m

3.2.2 - Les voies nouvelles devront le plus possible se situer en continuité avec les voies existantes. On évitera au maximum les voies en impasse ; cependant lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AUe 4 - Desserte par les réseaux**4.1 - Alimentation en eau potable**

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

4.2 - Assainissement**4.2.1 - Eaux usées domestiques :**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

4.2.3 - Eaux pluviales :

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

4.3 - Electricité, téléphone, télédistribution

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

Article 1AUe 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

6.1 - Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies, et doit respecter un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 117 : 75 m, ou 25 m en cas d'élaboration d'un projet urbain.

6.2 - Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux ne sont pas concernés par ces mesures de recul.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, auquel cas la réalisation d'un mur coupe-feu est exigée, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être égale à la demi hauteur du bâtiment, avec un minimum de 6 m.

Article 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet

Article 1AUe 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article 1AUe 10 - Hauteur des constructions

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

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère.

10.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article 1AUe 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

11.1 - Aspect des constructions et règles générales (voir document spécifique en annexe) :

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.

11.2 - Clôtures :

11.2.1 On cherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la construction ou la clôture.

11.2.2 Les matériaux destinés à être recouverts, par exemple d'un enduit, ne pourront être laissés bruts.

11.2.3 Les éventuelles clôtures grillagées seront de couleur verte, noire ou grise.

11.2.4 Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures sont de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région. Dans tous les cas, les végétaux de type cupressus, thuyas, lauriers palme... sont fortement déconseillés.

11.2.5 Les ouvrants (portails, portillons) recouverts de matière plastique sont à éviter.

11.2.6 Pour les plantations à réaliser (voir plan de zonage et schémas d'aménagement), prévoir la plantation de haies discontinues sur petit talus, composées comme suit et implantées de façon aléatoire :

- arbres de haut jet (hêtre, chêne pédonculé, chêne sessile, châtaignier, pin sylvestre) ;
- arbres recépés (charme, noisetier, sureau noir, frêne, aulne).

11.2.7 Les équipements techniques ou éventuels bassins d'orage feront l'objet d'un accompagnement paysager en pourtour constitué de végétaux choisis parmi ceux listés ci-dessus.

11.3 - Dépendances :

Les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdites.

Article 1AUe 12 - Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage de logement de fonction :

Deux places de stationnement par logement.

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services :

Une place par fraction de 10 m² de surface de plancher.

12.3 - Constructions à usage de commerce :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale : en dessous de 150 m² de surface de vente, prévoir une place par fraction de 30 m² et au-delà de 150 m² de surface de vente, prévoir une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

12.5 - Etablissements artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers :

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher

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

Article 1AUe 13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

13.1 - Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

13.3 - Les surfaces libres de toute construction ou chaussée, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit et convenablement entretenues.

13.4 - Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre pour 5 places de stationnement.

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

13.6 - Toutes les constructions et installations doivent obligatoirement intégrer un espace privatif réservé au stockage des conteneurs de tri sélectif de collecte des déchets. Au moins sur la moitié de son pourtour, cet espace sera fermé par un écran végétal de type feuillu.

13.7 - Les éventuels bassins d'orage seront sécurisés et feront l'objet d'un accompagnement paysager.

13.8 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

13.9 - Pour les plantations à réaliser (voir plan de zonage), prévoir la plantation de haies ou de bandes boisées, d'une largeur minimale de trois mètres, composées comme suit :

- arbres de haut jet (hêtre, chêne pédonculé, chêne sessile, châtaignier, saule blanc) implantés de façon aléatoire ;
- arbres recépés (charme, noisetier, sureau noir, frêne, aulne).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

ZONE 1AUi

La zone 1AUi est constituée des zones à aménager et à urbaniser en priorité, urbanisables après la réalisation des VRD. Elle correspond à l'aménagement et à l'extension des zones d'activités économiques lourdes réservées aux constructions à usage industriel ou d'exploitation de la déchetterie –les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement y sont autorisées–. Son urbanisation est soumise au respect d'un schéma d'aménagement cohérent avec les orientations d'aménagement de la zone correspondante.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUi 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits

- 1.1 - Les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat et de services.
- 1.2 - Les constructions à usage d'habitation et d'équipement collectif non mentionnées à l'article 1AUi 2.
- 1.3 - Les constructions à usage agricole.
- 1.4 - Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- 1.5 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- 1.6 - Les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.7 - Les parcs d'attractions ouverts au public,
- 1.8 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- 1.9 - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- 1.10 - Les garages collectifs de caravanes,
- 1.11 - Les habitations légères de loisirs,
- 1.12 - Les éoliennes.

Article 1AUi 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

- 2.1 - Toute opération ou construction devra être édictée sous réserve que :
 - les occupations ou utilisations du sol prévues ne compromettent ou ne rendent plus onéreux l'aménagement du reste de la zone,
 - les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future
 - l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et réseaux divers nécessaires à l'urbanisation.
 - les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations respectant un schéma d'aménagement cohérent avec celui présent dans les orientations d'aménagement du PLU.
- 2.2 - Les équipements collectifs, nécessaires aux activités implantés dans la zone, à l'exploitation et à la gestion des voiries, ainsi qu'au traitement des déchets.
- 2.3 - Les constructions, installations et dépôts liés à l'exploitation des mines et des carrières, ainsi que les logements de fonctions nécessaires à ces activités.
- 2.4 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, à la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone, qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activités, et que la surface hors œuvre nette affectée au logement n'excède pas 80 m².
- 2.5 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, lié à l'exploitation des mines et des carrières sous réserve d'être implantées à plus de 100 m de toute zone urbaine ou d'urbanisation future à vocation d'habitat et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUi 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès :

- 3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 - Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.1.3 - Un permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant les accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.4 - L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 3.1.5 - Sont interdites toutes les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès que la RD 59.

3.2 - Voirie :

3.2.1 - 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.

3.2.2 - La largeur minimale de la chaussée des voies ouvertes à la circulation automobile doit être de 8 m. La largeur minimale de la plate-forme des voies ouvertes à la circulation automobile doit être de 10m.

3.2.3 - Les voies nouvelles devront le plus possible se situer en continuité avec les voies existantes. On évitera au maximum les voies en impasse ; cependant lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AUi 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 -Eaux usées domestiques :

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

En l'absence de réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. Il doit respecter les prescriptions du cahier des charges relatif à l'étude de "sol" et l'étude de "filière" de l'assainissement autonome, qui figure dans la notice technique des annexes sanitaires. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Un plan de zonage d'assainissement est joint en annexe qui précise les modalités d'assainissement des éventuelles constructions.

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

En l'absence de réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Eaux pluviales :

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

4.3 - Electricité, téléphone, télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L 111.6 du Code de l'Urbanisme).

Article 1AUi 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

6.1 - Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à la limite d'emprise des voies, et doit respecter un retrait de 25m minimum par rapport à l'axe RD59.

6.5 - Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux ne sont pas concernés par ces mesures de recul.

6.3 - Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, auquel cas la réalisation d'un mur coupe-feu est exigée, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être égale à la demi hauteur du bâtiment, avec un minimum de 6 m.

Article 1AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article 1AUi 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article 1AUi 10 - Hauteur des constructions

Sans objet.

Article 1AUi 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

11.1 - Aspect des constructions et règles générales (voir document spécifique en annexe) :

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.

11.2 - Clôtures :

11.3.1 On cherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la construction ou la clôture.

11.3.2 Les matériaux destinés à être recouverts, par exemple d'un enduit, ne pourront être laissés bruts.

11.3.3 Les éventuelles clôtures grillagées seront de couleur verte, noire ou grise.

11.3.4 Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures sont de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région. Dans tous les cas, les végétaux de type cupressus, thuyas, lauriers palme... sont fortement déconseillés.

11.3.5 Pour les plantations à réaliser (voir plan de zonage et schémas d'aménagement), prévoir la plantation de haies discontinues sur petit talus, composées comme suit et implantées de façon aléatoire :

- arbres de haut jet (hêtre, chêne pédonculé, chêne sessile, châtaignier, pin sylvestre) ;
- arbres recépés (charme, noisetier, sureau noir, frêne, aulne).

11.3.6 Les équipements techniques ou éventuels bassins d'orage seront sécurisés et feront l'objet d'un accompagnement paysager en pourtour constitué de végétaux choisis parmi ceux listés ci-dessus.

11.4 - Dépendances :

Les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdites.

Article 1AUi 12 - Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage de logement de fonction :

Deux places de stationnement par logement.

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services :

Une place par fraction de 10 m² de surface de plancher.

12.3 - Constructions à usage de commerce :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale : en dessous de 150 m² de surface de vente, prévoir une place par fraction de 30 m² et au-delà de 150 m² de surface de vente, prévoir une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

12.5 - Etablissements artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers :

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher

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

Article 1AUi 13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

13.1 - Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

13.3 - Les surfaces libres de toute construction ou chaussée, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 400 m² de terrain non construit et convenablement entretenues.

13.4 - Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre pour 10 places de stationnement.

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

13.6 - Toutes les constructions et installations doivent obligatoirement intégrer un espace privatif réservé au stockage des conteneurs de tri sélectif de collecte des déchets. Au moins sur la moitié de son pourtour, cet espace sera fermé par un écran végétal de type feuillu.

13.7 - Pour les plantations à réaliser (voir plan de zonage), prévoir la plantation de haies ou de bandes boisées, d'une largeur minimale de trois mètres, composées comme suit :

- arbres de haut jet (hêtre, chêne pédonculé, chêne sessile, châtaignier, saule blanc) implantés de façon aléatoire ;
- arbres recépés (charme, noisetier, sureau noir, frêne, aulne).

13.8 - Les éventuels bassins d'orage seront sécurisés et feront l'objet d'un accompagnement paysager.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUi 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, ou à la mise en place d'une Z.A.C.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits

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

Article 2AU 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Sont admis sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage et n'obèrent pas la capacité d'aménagement et l'accessibilité future de la zone :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- L'aménagement, la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs, ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages, ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants.

Hormis l'aménagement dans le volume existant sans changement de destination, ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 - Accès et voirie

Sans objet.

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- Déviation de Clisson (future RD 117) : 100 m par rapport à l'axe de la voie, et 50 m pour les constructions à usage d'activités,
- Voies d'accès et de desserte de la déviation de Clisson (future RD 117) : 30 m par rapport à l'axe de la voie,
- Autres voies : 10 m.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Limites séparatives latérales et de fonds de parcelle :

Toute construction doit être édifiée :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit à partir d'une limite séparative en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m.,
- soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m.

Cas particulier : les piscines s'implanteront à une distance minimale de 3 m. de toute limite séparative du terrain d'assise.

7.2 - En limite des zones A, un recul de 10 m par rapport à la limite de zonage est exigé pour l'implantation des constructions.

7,3 - Implantations différentes : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer pour l'implantation des dépendances d'une hauteur totale au point le plus haut n'excédant pas 3,50 m et d'une surface 20 m² maximum.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article 2AU 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article 2AU 10 - Hauteur des constructions

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

Dans le cas de voies en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections, qui ne peuvent dépasser 10 m chacune et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures pour les équipements collectifs et 6 m pour les autres constructions, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

11.1 - Clôtures :

11.1.1 En tout état de cause, les murs traditionnels doivent être conservés.

11.1.2 Les matériaux destinés à être recouverts, par exemple d'un enduit, ne pourront être laissés bruts. De même, les clôtures en béton moulé sont interdites.

11.1.3 Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de hauteur maximale 1,50m et de couleur verte, noire ou grise. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures sont de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

11.1.4 Dans tous les cas, les végétaux de type cupressus, thuyas, lauriers palme... sont fortement déconseillés.

11.3.5 Pour les plantations à réaliser (voir plan de zonage et schémas d'aménagement), prévoir la plantation de haies discontinues sur petit talus, composées comme suit et implantées de façon aléatoire :

- arbres de haut jet (hêtre, chêne pédonculé, chêne sessile, châtaignier, pin sylvestre) ;
- arbres recépés (charme, noisetier, sureau noir, frêne, aulne).

11.1.6 Les équipements techniques ou éventuels bassins d'orage devront être sécurisés et feront l'objet d'un accompagnement paysager en pourtour constitué de végétaux choisis parmi ceux listés ci-dessus.

11.2 - Clôtures en limite d'espace public :

11.2.1 On cherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la construction ou la clôture.

11.2.2 Les clôtures seront constituées d'un des éléments suivants ou de leur combinaison :

- d'un muret de pierre ou enduit, d'une hauteur maximale de 1,00 m.
- d'une haie végétale de type feuillue (rosier rugueux, osmanthe, pittosporum, oranger du Mexique, etc.) ou d'if, éventuellement doublée d'un grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1,50m au-dessus du sol naturel.

11.2.3 Les ouvrants (portails, portillons) recouverts de matière plastique sont à éviter.

11.3 - Dépendances :

Les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdites.

Article 2AU 12 - Stationnement des véhicules

Sans objet.

Article 2AU 13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE A

La zone A est la zone agricole exclusive recouvrant les terres cultivées, les exploitations agricoles et les logements des agriculteurs.

La zone A est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation qui comporte un règlement et constitue une servitude d'utilité publique ; le cas échéant, c'est ce document qui l'emportera en termes de réglementation du droit des sols sur les règles exposées ci-après.

Il existe un secteur **Ai** potentiellement destiné dans un avenir lointain à d'éventuels développements urbains ; dans cette perspective, il est souhaité que ce sous-secteur demeure inconstructible.

Il existe un secteur **Ap**, strictement protégé, et au sein duquel aucune extension de la carrière ne pourra, y compris à long terme, être admise.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits

1.1 - Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou à un service public ou d'intérêt collectif l'exception des cas cités à l'article A 2.

1.2 - Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone à l'exception des cas cités à l'article A2.

1.3 - En secteur Ai, toutes les utilisations ou occupations du sol non mentionnées à l'article 2.10.

Article A 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

2.1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et celles relevant du Règlement Sanitaire Départemental ; à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, et d'être implantées à une distance conforme à la réglementation s'appliquant à ce type d'installation par rapport à toute habitation occupée par un tiers.

2.2 - Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles à condition d'être implanté à une distance maximale de 150 m du siège d'exploitation ou en continuité de l'espace bâti d'un hameau.

2.3 – En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

2.4 – L'extension (à hauteur de 30% de la surface de plancher) des constructions existantes à usage de logement de fonction d'une exploitation agricole à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine et en continuité du volume existant.

2.5 - Les activités liées au tourisme vert, à l'accueil pédagogique, et les hébergements individuels ou collectifs, sous réserve :

- qu'ils soient liés à une exploitation agricole,
- qu'ils soient implantés dans des bâtiments traditionnels existants,
- que l'assainissement soit réalisable,
- qu'ils n'apportent pas de gêne aux activités autorisées dans la zone,
- qu'ils ne soient pas "susceptibles d'être exposés à des nuisances graves", notamment du fait de leur localisation et de la proximité d'établissements agricoles soumis au Règlement Sanitaire Départemental.

2.6 - L'aménagement dans le volume existant des bâtiments non agricoles régulièrement autorisés, sans changement de destination et sans extension.

2.7 - Les reconstructions après sinistre des bâtiments non agricoles régulièrement autorisés, nonobstant le respect des articles suivants et sous réserve du respect des volumes initiaux.

2.8 – Les voiries et les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).

2.9 - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

2.10 - **En secteur Ai** : Les constructions ou installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

3.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

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.

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

3.1.3 - 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.

3.1.4 - Sont interdites toutes les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RD149, la RD117, la RD763 ou la future déviation de Clisson.

3.2 - Voirie

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

3.2.2 - Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2.3 - Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A 1 sont interdits (article L 111.6 du Code de l'Urbanisme).

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

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

En l'absence de réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. Il doit respecter les prescriptions du cahier des charges relatif à l'étude de "sol" et l'étude de "filière" de l'assainissement autonome, qui figure dans la notice technique des annexes sanitaires. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Un plan de zonage d'assainissement est joint en annexe qui précise les modalités d'assainissement des éventuelles constructions.

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il en existe.

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

En l'absence de réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Eaux pluviales :

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

4.3 - Electricité, téléphone, télédiffusion

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

4.3.2 - En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

La construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimum de 200 m² puisse être réservée pour la réalisation du système d'assainissement autonome en contrebas de l'habitation, en cas d'absence de réseau collectif.

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

6.1 - Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies, et doit respecter un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD117 actuelle : 25 m, et 75 m pour les habitations,
- RD763 et future déviation de Clisson : 50 m, et 100 m pour les habitations,
- Voies d'accès et de desserte de la future déviation de Clisson : 30 m,

- RD149 : 75 m, et 35 m pour les bâtiments agricoles,
- RD59, RD76, RD113 : 25m.

6.2 - En bordure de voie ferrée, toute construction à usage d'habitation doit être édifiée au-delà d'une distance de 25 m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

6.3 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- 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 se situe entre deux constructions existantes 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 ou des réseaux.

6.4 - Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

7.1 - Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à 3 m.

7.2 - Les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,50 m peuvent être implantées en limite de propriété.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article A 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article A 10 - Hauteur des constructions

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

Dans le cas de voies en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections, qui ne peuvent dépasser 10 m chacune et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

Article A 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

11.1 - Aspect des constructions et règles générales (voir document spécifique en annexe) :

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 dépendances et vérandas autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 – Toitures :

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des vérandas) doivent avoir un toit à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 16 et 26 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. Des solutions de toiture différentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture d'écriture particulièrement contemporaine ou de la mise en œuvre d'un fonctionnement économe en énergie de la construction.

11.2.2 - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3 - Clôtures :

11.3.1 En tout état de cause, les murs traditionnels doivent être conservés.

11.3.2 On préférera les options sans grillage : fossé, talus ou bande de gazon planté d'arbres, simple lisse de bois...

11.3.3 Les matériaux destinés à être recouverts, par exemple d'un enduit, ne pourront être laissés bruts. De même, les clôtures en béton moulé sont interdites.

11.3.4 Les clôtures doivent s'intégrer au contexte environnant et répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou de préférence poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1,80m au-dessus du sol naturel ;
- haie végétale de type feuillue.

11.3.5 En cas de nécessité d'implanter une clôture non végétale, les lisses bois et les grillages ordinaires devront être préférées aux grillages plastifiés. La hauteur de ces clôtures ne devra pas dépasser 1,50m.

11.3.6 Dans tous les cas, les végétaux de type cupressus, thuyas, lauriers palme... sont fortement déconseillés.

11.4 - Clôtures en limite d'espace public

11.4.1 On cherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la construction ou la clôture.

11.4.2 Les clôtures doivent s'intégrer au contexte environnant et répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- muret de pierre apparente, d'une hauteur maximale de 1,00 m ; en cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccroche.
- haie végétale de type feuillue (lilas, amélanchier, arbousier, églantier, rosier rugueux, osmanthe, pittosporum, tamaris, oranger du Mexique, etc.) ou d'if, éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1,50m au-dessus du sol naturel,
- lisses en bois d'une hauteur maximale de 1,50m au-dessus du sol naturel.

11.4.3 Les ouvrants (portails, portillons) recouverts de matière plastique sont à éviter et devront préférentiellement être réalisés en bois.

11.5 - Dépendances :

Les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdites.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

Article A 13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

13.1 - Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

13.3 - Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des bâtiments agricoles, dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

13.4 - Les opérations comportant 2 logements et plus, et les commerces, doivent obligatoirement intégrer un espace privatif réservé au stockage des conteneurs de tri sélectif de collecte des déchets. Au moins sur la moitié de son pourtour, cet espace sera fermé par un écran visuel respectant les dispositions de l'article ci-dessus concernant les clôtures de limite d'espace public.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

ZONE Ac

La zone Ac1 représente la carrière.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ac 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ac 2.

Article Ac 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Dès lors qu'ils ne sont pas de nature à compromettre la protection de la zone :

2.1 - Les voiries et les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).

2.2 - La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors que les bâtiments aient été régulièrement autorisés, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux, et sans changement d'affectation ni création de logement supplémentaire.

2.3 - L'aménagement, la réfection, les extensions mesurées du bâti existant dès lors qu'ils préservent le caractère originel.

2.4 - La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes.

2.5 - : Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, liées à l'exploitation des mines et des carrières sous réserve d'être implantées à plus de 80 m de toute construction principale à vocation d'habitation existante à la date d'approbation de la Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU (30/01/2020) et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

2.5.2 - : Les constructions et installations ainsi que les affouillements et exhaussements nécessaires à la l'exploitation des ressources naturelles du sol ou du sous-sol sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ac 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

3.1.1 - . Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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

3.1.3 – Un permis de construire 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.

3.1.4 - 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.

3.1.5 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui n'auraient pour accès que la RD 59.

3.2 - Voirie :

3.2.1 - 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.

3.2.2 - La largeur minimale de la chaussée des voies ouvertes à la circulation automobile doit être de 6 m. La largeur minimale de la plate-forme des voies ouvertes à la circulation automobile doit être de 8 m.

3.2.3 - Les voies nouvelles devront le plus possible se situer en continuité avec les voies existantes. On évitera au maximum les voies en impasse ; cependant lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ac 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 -Eaux usées domestiques :

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

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

En l'absence de réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Eaux pluviales :

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

4.3 - Electricité, téléphone, télédiffusion

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

4.3.2 - En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Article Ac 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

6.1 - Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait de 10 m au moins par rapport à la limite d'emprise des voies, et doit respecter un retrait d'au moins 25m par rapport à l'axe RD59.

6.2 - Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux ne sont pas concernés par ces mesures de recul.

6.3 - Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

7.1 - Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite au moins égal à 3 m.

7.2 - Les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,50 m peuvent être implantées en limite de propriété.

Article Ac 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article Ac 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Ac 10 - Hauteur des constructions

Sans objet.

Article Ac 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

11.1 - Aspect des constructions et règles générales (voir document spécifique en annexe) :

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 dépendances et vérandas autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 - Clôtures :

11.2.1 En tout état de cause, les murs traditionnels doivent être conservés.

11.2.2 Les matériaux destinés à être recouverts, par exemple d'un enduit, ne pourront être laissés bruts. De même, les clôtures en béton sont interdites.

11.2.3 Les clôtures doivent s'intégrer au contexte environnant et répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou de préférence poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1,80m au-dessus du sol naturel ;
- haie végétale de type feuillue.

11.2.4 Dans tous les cas, les végétaux de type cupressus, thuyas, lauriers palme... sont fortement déconseillés.

11.3 - **Dépendances :**

Les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions existantes. Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdites.

Article Ac 12 - Stationnement des véhicules

Sans objet.

Article Ac 13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ac 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

ZONE Ne

La zone Ne est une zone naturelle destinée à accueillir des activités liées aux loisirs, au sport ou au tourisme. Cette palette d'activités est limitée ou soumise à des prescriptions spécifiques dans certains sites sensibles pour des raisons paysagères, hydrauliques et d'hygiène.

La zone Ne est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation qui comporte un règlement et constitue une servitude d'utilité publique ; le cas échéant, c'est ce document qui l'emportera en termes de réglementation du droit des sols sur les règles exposées ci-après.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ne 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits

Toutes les constructions, implantations et utilisation du sol non mentionnées à l'article Ne 2.

Article Ne 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

2.1 - Les terrains de camping.

2.2 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public

2.3 - Le changement de destination d'une construction existante possédant un intérêt patrimonial et architectural, en local à usage associatif, culturel, de loisirs, de tourisme ou d'habitation motivés par la conservation d'un patrimoine bâti ou fluvial de caractère, sous les deux réserves suivantes :

- qu'un tel patrimoine ait fait l'objet d'un recensement et de la définition de prescriptions de nature à assurer la protection en application de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme,
- de la création d'un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues pour les locaux à usage d'habitation.

2.4 – Sous condition d'une bonne insertion dans le site, les équipements publics -tels que salle de sport, préau...- et les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement d'un cimetière paysager, incluant les bâtiments à usage d'habitation destinés à la direction, la surveillance et le gardiennage des équipements.

2.5 - Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.

2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification et des opérations autorisées.

2.7 - Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ne 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

3.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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

3.1.3 – Un permis de construire 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.

3.1.4 - 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..

3.2 - Voirie

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

- largeur minimale de plate-forme : 5 m

3.2.2 - On évitera au maximum les voies en impasse ; cependant lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ne 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 -Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. En l'absence de réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. Il doit respecter les prescriptions du cahier des charges relatif à l'étude de faisabilité de l'assainissement autonome, qui figure dans la notice technique des annexes sanitaires. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 - Eaux pluviales

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

4.3 - Electricité, téléphone, télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L11.6 du Code de l'Urbanisme).

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, à la charge du maître d'ouvrage.

Article Ne 5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif, au moins 200 m² de surface minimum devront être réservés à la réalisation d'un système d'assainissement autonome à proximité de l'habitation.

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

6.1 - Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à la limite d'emprise des voies, et doit respecter un retrait de 25m par rapport à l'axe de la RD 59.

6.2 - En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 25 m mesurée à partir de la limite ferroviaire.

6.3 – Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- 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 se situe entre deux constructions existantes 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 ou des réseaux.

6.4 - Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit respecter une zone non aedificandi de 100 m autour des stations d'épuration.

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

Limites séparatives latérales et de fonds de parcelle : toute construction doit être édifiée :

- soit sur la limite séparative,
- soit à distance de la limite séparative en respectant une marge latérale au moins égale à 3 m.

Article Ne 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article Ne 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Ne 10 - Hauteur des constructions

Sans objet.

Article Ne 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

11.1 - Aspect des constructions et règles générales (voir document spécifique en annexe) :

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 dépendances et les vérandas autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 - Dépendances :

Les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdites.

Article Ne 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès, il est exigé :

12.1 - **Constructions à usage d'habitation** : un garage ou une place de stationnement par logement.

12.2 - Etablissements divers :

- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue

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

Article Ne 13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

13.1 - Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

13.3 - Toutes les constructions et installations doivent obligatoirement intégrer un espace privatif réservé au stockage des conteneurs de tri sélectif de collecte des déchets. Au moins sur la moitié de son pourtour, cet espace sera fermé par un écran végétal de type feuillu.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ne 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

ZONE Nh

La zone Nh est constituée par les hameaux situés en zone naturelle, où l'on autorise l'aménagement et la réfection des bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nh 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits

- 1.1 - Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nh 2.
- 1.2 - Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2.
- 1.3 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article Nh 2.
- 1.4 - Les dépôts, y compris de véhicules usagés, de vieille ferraille et les décharges d'ordures.
- 1.5 - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus.
- 1.6 - Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- 1.7 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.8 - Les garages collectifs de caravanes.
- 1.9 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.10 - Les habitations légères de loisirs.
- 1.11 - Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.12 - Les carrières.
- 1.13 - Les éoliennes.

Article Nh 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

- 2.1 - L'aménagement, la réfection et l'extension (à hauteur de 50% de la SHON) des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal, et sous réserve que l'extension envisagée n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et ne réduise pas la distance entre l'habitation et les chais en activité à moins de 50m et à moins de 100m pour les bâtiments d'élevage en activité.
- 2.2 - Les dépendances non habitables (garage, abri de jardin) détachées de la construction principale peuvent être autorisées sous condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant.
- 2.3 - Le changement de destination pour création d'un logement sous réserve que l'aspect extérieur (volume, architecture) soit respecté, dans le cas de bâti intéressant, ou respecte les critères de l'architecture locale décrits **dans l'annexe 2** du présent règlement, et que l'assainissement soit réalisable.
- 2.4 - L'aménagement dans le volume existant des constructions artisanales, agricoles et viticoles existantes (hangars, ...), sous réserve que les travaux n'engendrent pas de nouvelles nuisances.
- 2.5 - La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement autorisés et, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.
- 2.6 - Les constructions à usage d'habitation susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des artères de communication suivantes : RD149, RD117, RD763 et voie SNCF, devront bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.
- 2.7 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- 2.8 - Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nh 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 - Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.1.2 - 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 du côté où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.3 - Sont interdites toutes les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RD149, la RD763 et la future déviation de Clisson.

3.2 - Voirie

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

- largeur minimale de chaussée : 4 m

3.2.2 - On évitera au maximum les voies en impasse ; cependant lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Nh 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

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

En secteur Nh l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. Il doit respecter les prescriptions du cahier des charges relatif à l'étude de "sol" et à l'étude de "filière" de l'assainissement autonome, qui figure dans la notice technique des annexes sanitaires. La construction devra être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

Un plan de zonage d'assainissement est joint en annexe qui précise les modalités d'assainissement des éventuelles constructions.

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles :

En l'absence de réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Eaux pluviales :

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

4.3 - Electricité, téléphone, télédiffusion

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, à la charge du maître d'ouvrage.
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article Nh 5 - Caractéristiques des terrains

La construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimum de 200 m² puisse être réservée pour la réalisation du système d'assainissement autonome en contrebas de l'habitation.

En vue du respect de cette règle, une adaptation mineure à l'application stricte des articles Nh 6 et Nh 7 peut être obtenue.

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

6.1 - Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies ; et doit respecter un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- **Déviations de Clisson (future RD 117) : 100 m,**
- **Voies d'accès et de desserte de la déviation de Clisson (future RD 117) : 30 m**
- **RD 149, 117, 113, 76 et 59 : 25 m,**
- **RD 763 : 100 m pour l'habitat et 50 m pour les activités**
- Ou dans la continuité du bâti existant, avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies, afin d'éviter les "dents creuses".

Hors espaces urbanisés et hors agglomération :

- **Déviations de Clisson (future RD 117) : 100 m,**
- **Voies d'accès et de desserte de la déviation de Clisson (future RD 117) : 30 m,**
- **RD 763 : 100 m pour l'habitat, 50 m pour les constructions à usage d'activité, et 30 m par rapport au bord extérieur de chaussée pour les bretelles d'échangeur.** En cas de projet urbain, les marges de recul prévues au Schéma Routier devront être respectées.

- **RD 149** : 35 m toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.
- **RD 59** : compte tenu de son statut de route classée à grande circulation, 75 m ou 25 m pour les extensions, les changements de destination et les bâtiments agricoles, 25 m pour les projets urbains, Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.
- **RD 117, 113, 76** : 25 m pour les constructions, les extensions et les changements de destination,
- **Emplacement réservé du projet de liaison « Clisson/A83 »** : 100 m pour les habitations, 50 mètres pour les activités par rapport à l'axe de l'emplacement réservé de cette voie. Au niveau des bretelles d'échangeurs, la marge de recul pour les constructions est de 30 m par rapport au bord extérieur de chaussée.

6.2 - En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 5 m mesurée à partir de la limite ferroviaire et 25m pour celle à usage d'habitation.

6.3 – Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- 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 se situe entre deux constructions existantes 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 ou des réseaux.

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

7.1 - Limites séparatives latérales et de fonds de parcelle :

Toute construction doit être édifiée :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit à partir d'une limite séparative en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m.,
- soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect. De même un retrait pourra être imposé s'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus, une clôture dont l'intérêt justifie la préservation, ou pour assurer le libre écoulement des eaux.

Cas particulier : les piscines s'implanteront à une distance minimale de 3 m. de toute limite séparative du terrain d'assise.)

7.2 - En limite des zones A, un recul de 3 m par rapport à la limite de zonage est exigé pour l'implantation des constructions.

7.3 - Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Pour l'implantation des dépendances d'une hauteur totale au point le plus haut n'excédant pas 3,50 m et d'une surface 20 m² maximum.
- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles dès lors qu'elles sont réalisées sans réduire l'espace de recul initial.

Article Nh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article Nh 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Nh 10 - Hauteur des constructions

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

Dans le cas de voies en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections, qui ne peuvent dépasser 10 m chacune et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

10.3 – Sous réserve d'accord préalable de la commission municipale adéquate, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout du toit de la construction à laquelle elles viendraient s'accoler.

Article Nh 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

11.1 - Aspect des constructions et règles générales (voir document spécifique en annexe) :

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 dépendances et les vérandas autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 –Toitures :

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des vérandas) doivent avoir un toit à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 16 et 26 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant. Des solutions de toiture différentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture d'écriture particulièrement contemporaine ou de la mise en œuvre d'un fonctionnement économe en énergie de la construction.

11.2.2 - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3 - Clôtures :

11.3.1 En tout état de cause, les murs traditionnels doivent être conservés.

11.3.2 Les matériaux destinés à être recouverts, par exemple d'un enduit, ne pourront être laissés bruts. De même, les clôtures en béton moulé sont interdites.

11.3.3 Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage de hauteur maximale 1,80m et de couleur verte, noire ou grise. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures sont de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

11.3.4 En cas de nécessité d'implanter une clôture non végétale, les lisses bois et les grillages ordinaires devront être préférées aux grillages plastifiés. La hauteur de ces clôtures ne devra pas dépasser 1,50m.

11.3.5 Dans tous les cas, les végétaux de type cupressus, thuyas, lauriers palme... sont fortement déconseillés.

11.4 - Clôtures en limite d'espace public :

11.4.1 On cherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la construction ou la clôture.

11.4.2 Les clôtures doivent s'intégrer au contexte environnant et répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- muret de pierre apparente, d'une hauteur maximale de 1,00 m ; en cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccroche.
- haie végétale de type feuillue (lilas, amélanchier, arbousier, églantier, rosier rugueux, osmanthe, pittosporum, tamaris, oranger du Mexique, etc.) ou d'if, éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1,50m au-dessus du sol naturel,
- lisses en bois d'une hauteur maximale de 1,50m au-dessus du sol naturel.

11.4.3 Les ouvrants (portails, portillons) recouverts de matière plastique sont à éviter et devront préférentiellement être réalisés en bois.

11.5 - Dépendances :

Les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdites.

Article Nh 12 - Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - **Pour les constructions à usage d'habitation** : deux places de stationnement par logement.

12. 2 - **Pour les constructions de bureaux et de services** : une place par tranche de 20 m² de surface de plancher.

12.3 - **Pour les constructions de commerces** : une place par tranche de 30 m² de surface de vente.

12.4 - **Constructions à usage d'atelier et d'entrepôts** : une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.5 - **Pour les établissements divers** : une place par 10 m² de salle de café, ou pour 40 m² d'établissement d'enseignement.

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

Article Nh 13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

13.1 - Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction ou chaussée, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

13.4 - Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant : 15% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

13.5 - Les opérations comportant 2 logements et plus, et les commerces, doivent obligatoirement intégrer un espace privatif réservé au stockage des conteneurs de tri sélectif de collecte des déchets. Au moins sur la moitié de son pourtour, cet espace sera fermé par un écran visuel respectant les dispositions de l'article ci-dessus concernant les clôtures de limite d'espace public.

13.6 - Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article Nh 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

ZONE Np

La zone Np recouvre la zone naturelle protégée pour sa qualité de site des milieux naturels ou des paysages. La zone Np est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation qui comporte un règlement et constitue une servitude d'utilité publique ; le cas échéant, c'est ce document qui l'emportera en termes de réglementation du droit des sols sur les règles exposées ci-après.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Np 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits

Toutes les constructions, implantations et utilisation du sol non mentionnées à l'article Np 2.

Article Np 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Dès lors qu'ils ne sont pas de nature à compromettre la protection de la zone :

2.1 - Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).

2.2 - La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors que les bâtiments aient été régulièrement autorisés, notwithstanding les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux, et sans changement d'affectation ni création de logement supplémentaire.

2.3 - L'aménagement, la réfection, les extensions mesurées du bâti existant dès lors qu'ils préservent le caractère originel.

2.4 - Le changement de destination pour création d'un logement ou de locaux destinés à l'accueil touristique sous réserve que l'aspect extérieur (volume, architecture) soit respecté, dans le cas de bâti intéressant, ou respecte les critères de l'architecture locale décrits **dans l'annexe 2** du présent règlement, et que l'assainissement soit réalisable.

2.5 - La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Np 3 - Accès et voirie : Sans objet.

Article Np 4 - Desserte par les réseaux : Sans objet.

Article Np 5 - Caractéristiques des terrains : Sans objet.

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

6.1 - Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à la limite d'emprise des voies, et doit respecter un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- **Déviations de Clisson (future RD 117)** : 100 m,
- **Voies d'accès et de desserte de la déviation de Clisson (future RD 117)** : 30 m
- **RD 149, 117, 113, 76 et 59** : 25 m,
- **RD 763** : 100 m pour l'habitat et 50 m pour les activités
- Ou dans la continuité du bâti existant, avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies, afin d'éviter les "dents creuses".

Hors espaces urbanisés et hors agglomération :

- **Déviations de Clisson (future RD 117)** : 100 m,
- **Voies d'accès et de desserte de la déviation de Clisson (future RD 117)** : 30 m,
- **RD 763** : 100 m pour l'habitat, 50 m pour les constructions à usage d'activité, et 30 m par rapport au bord extérieur de chaussée pour les bretelles d'échangeur. En cas de projet urbain, les marges de recul prévues au Schéma Routier devront être respectées.
- **RD 149** : 35 m toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.
- **RD 59** : compte tenu de son statut de route classée à grande circulation, 75 m ou 25 m pour les extensions, les changements de destination et les bâtiments agricoles, 25 m pour les projets urbains, Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.
- **RD 117, 113, 76** : 25 m pour les constructions, les extensions et les changements de destination,
- **Emplacement réservé du projet de liaison « Clisson/A83 »** : 100 m pour les habitations, 50 mètres pour les activités par rapport à l'axe de l'emplacement réservé de cette voie. Au niveau des bretelles d'échangeurs, la marge de recul pour les constructions est de 30 m par rapport au bord extérieur de chaussée.

6.2 - Une zone non aedificandi impose une marge de recul des constructions de 100 m par rapport à l'enceinte de la station d'épuration.

6.3 – Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- 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 se situe entre deux constructions existantes 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 ou des réseaux.

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

7.1 - Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à 3 m.

7.2 - Les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,50 m peuvent être implantées en limite de propriété.

Article Np 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article Np 9 - Emprise au sol : Sans objet.

Article Np 10 - Hauteur des constructions

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction à laquelle elle viendrait s'accoler.

Article Np 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

11.1 - Clôtures :

11.1.1 En tout état de cause, les murs traditionnels doivent être conservés.

11.1.2 Les matériaux destinés à être recouverts, par exemple d'un enduit, ne pourront être laissés bruts. De même, les clôtures en béton moulé sont interdites.

11.1.3 Les clôtures doivent s'intégrer au contexte environnant et répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou de préférence poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1,80m au-dessus du sol naturel ;
- haie végétale de type feuillue.

11.1.4 Dans tous les cas, les végétaux de type cupressus, thuyas, lauriers palme... sont fortement déconseillés.

11.2 - Dépendances :

Les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions existantes. Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdites.

Article Np 12 - Stationnement des véhicules : Sans objet.

Article Np 13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

13.1 - Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article Np 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

ANNEXES

ANNEXE N° 1 :

règles relatives aux places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite

ANNEXE N° 2 :

aspect architectural des constructions

ANNEXE n° 1 - LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour personne à mobilité réduite lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places pour personne à mobilité réduite est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de tranche de 50 places.

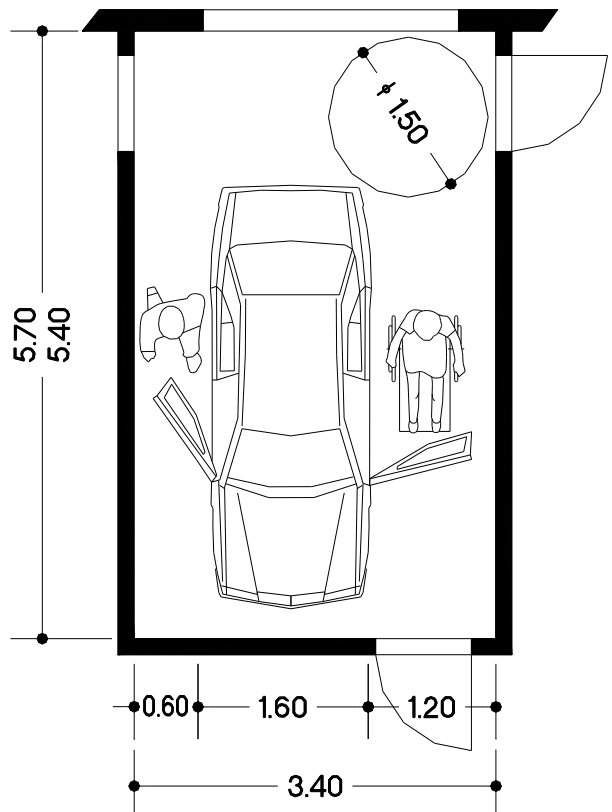
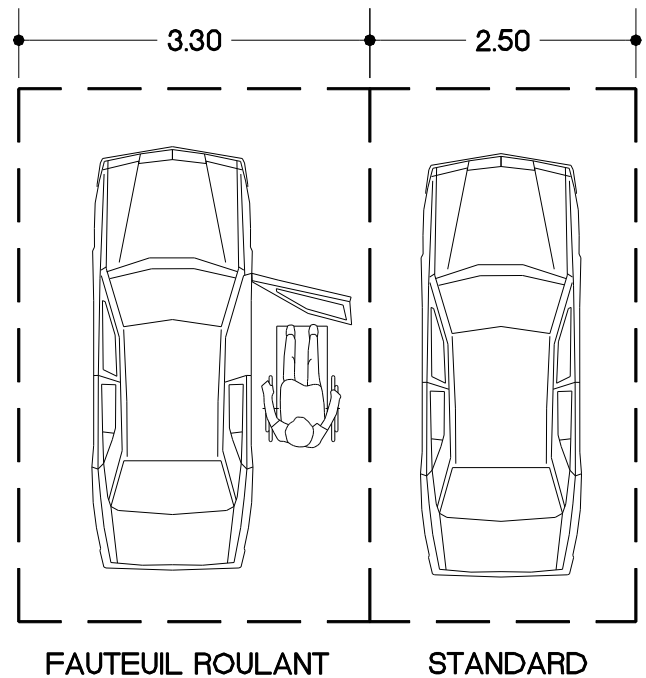
INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobile destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes : la bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



ANNEXE N° 2 - ASPECT ARCHITECTURAL (Art. 11)

Tout projet de démolition devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera.

Les dispositions suivantes devront être le plus possible respectées :

a - Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, le rythme des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, escaliers extérieurs, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en ajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b - Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des baies, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (tuile, pierre,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonnet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en caractère, en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale innovante ou résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

c - Les caractères locaux de l'architecture rurale traditionnelle

Volumétrie des habitations

– Les constructions rurales locales sont le plus souvent de modestes maisons –de bourg– ou des maisonnettes ou dépendances –de village–, de volume parallélépipédique assez simple à la base, sans décrochement ni de façade, ni de toiture, mais sur lequel ont parfois été ajoutés d'autres volumes, souvent traités en appentis.

– Les appentis, fermés ou non –préaux–, sont très fréquents, soit contre un pignon, soit en continuité de la toiture principale, soit sous l'égout de toiture, dans le même sens de pente de toit ou non. Les appentis peuvent adopter des volumes de forme plus variée –par exemple un angle tronqué–.

– D'autres éléments, tels que puits ou escalier maçonné extérieur –parfois en partie couvert–, peuvent avoir été ajoutés au volume de base.

– Même si assez souvent, notamment pour les habitations, il existe un étage au-dessus du rez-de-chaussée, les volumes sont rarement hauts, et peuvent parfois être très bas. La hauteur est ainsi plutôt faible, entre 2,50m et 5,50m à l'égout du toit.

– La largeur des constructions est généralement très faible, 5 à 7m hors appentis.

– Les souches de cheminée sont trapues ; elles sont implantées dans l'axe du faîtage et souvent en continuité d'un pignon. Elles sont en maçonnerie –parfois en brique– et sans couronnement.

Implantation des constructions

– Les constructions sont souvent plus ou moins alignées, mais disposées entre elles en ordre continu ou en laissant d'étroits passages.

Toiture

– Les couvertures sont très majoritairement en tuile demi-ronde, le plus souvent de teinte unie et homogène ; elles sont sans débord, ni d'égout, ni en pignon, à deux pentes principales d'environ 20°. Cependant les égouts de toiture, traités sans dalle de gouttière, s'accompagnent souvent –principalement des constructions à étage– d'une corniche de tuile et/ou de brique plate, et pour les bâtiments plus cossus de granit.

- Il n'existe quasiment pas de lucarnes. Si l'on doit en prévoir, il conviendrait qu'elles soient :
 - . de dimensions modestes et notamment très peu hautes au-dessus de l'égout du toit principal,
 - . avec l'appui de la baie situé bien en-dessous de la ligne d'égout du toit,
 - . avec une baie aux proportions carrées ou plutôt verticales,
 - . et sans artifice de décor –sauf éventuellement la présence de brique pleine, unie et non flammée–.

Les éventuelles lucarnes seront par ailleurs de type :

- . soit –de préférence– rampante –c'est-à-dire à une seule pente et égout, sans dalle de gouttière, au-dessus de la baie–,
- . soit à fronton triangulaire, et à faible pente de toit.

Percements

- Les façades Nord sont généralement sans percements, ou avec des percements très petits et peu nombreux.
- Les pignons sont le plus souvent pleins.
- Les percements sont de la forme la plus simple possible : rectangulaires, et toujours de proportions carrées ou plutôt verticales.
- Les entourages de baies peuvent être en brique –pleine, unie et non flammée–. Les constructions les plus cossues possèdent souvent des entourages de baies en granit –plus ou moins taillé– ; les linteaux étant parfois constitués d'une seule pierre. Les linteaux des constructions les plus modestes et les plus anciennes peuvent être en bois.
- Les menuiseries sont en bois peint, avec des volets pleins et battants en bois peint également.

Aspect et couleurs

- Les constructions principales sont en maçonnerie, soit enduite, soit avec des pierres naturelles plus ou moins apparentes.
- Les constructions principales adoptent ainsi une couleur assez homogène, ni claire, ni vive, mais qu'il s'agisse d'enduit ou de pierre, avec des tonalités de la gamme suivante : « gris beige », « ocre jaune », « mastic » ou « pain brûlé ».
- La couleur est plutôt apportée par les menuiseries, portes, portails et volets de couleur. Les tonalités utilisées sont cependant souvent plutôt sages : gris, gris-bleu, bleu pastel, gris-vert, vert d'eau, brun ou rouge basque... Les fenêtres restant le plus souvent blanches ou gris clair.

Particularités du style clissonnais

- L'architecture locale autour de Clisson s'inspire souvent de caractères venus d'Italie. Avant tout apport d'éléments, de formes, ou de décors, évoquant plus ou moins l'Italie et par ailleurs pas forcément nécessaires, ce type d'architecture se caractérise d'abord par une grande élégance, notamment au travers des proportions, des volumes et des percements, et de la répartition des pleins et des vides au sein de chaque façade.
- La fantaisie, ou les éléments de décor ne sont ainsi pas indispensables ; cependant c'est avant tout la forme des percements ou la mise en oeuvre de certains éléments tels que garde-corps, corniche ou souche de cheminée, qui pourront faire l'objet d'une certaine recherche, en prenant de préférence comme référence les meilleurs éléments du patrimoine « clissonnais » ancien...
- Qu'il s'agisse de poteaux, de jambages, d'appuis de baie, de linteaux ou de corniche... la brique, pleine, unie -rouge ou orangée-, non flammée, et employée de manière homogène, est alors souvent utilisée.