

Commune de MOUZEIL



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 : Règlement 3a) Règlement écrit

Dossier d'Approbation

Vu pour être annexé
à la délibération du 15 Septembre 2014 n° 20141509-01

Le Maire,

PLU	
ELABORATION	15 septembre 2014
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	16 novembre 2015
MODIFICATION N°1	19 novembre 2018
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	15 avril 2019

SOMMAIRE

	Page
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE ET AUX SECTEURS URBAINS IDENTIFIES	U 13
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ua	15
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ub	21
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ue	27
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Uh	33
CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS U _l	39
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	AU 43
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AUh	45
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AUz	51
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU	59
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	A 63
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	65
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	N 73
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	75
ANNEXES	83

TITRE I -

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Mouzeil

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

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

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

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- 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 du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- 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 de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral puis de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

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

- des zones du Droit de Prémption Urbain,

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

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

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

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

c. Les zones agricoles dites « zones A »

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

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière

dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

4. ADAPTATIONS MINEURES - DEROGATIONS

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

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

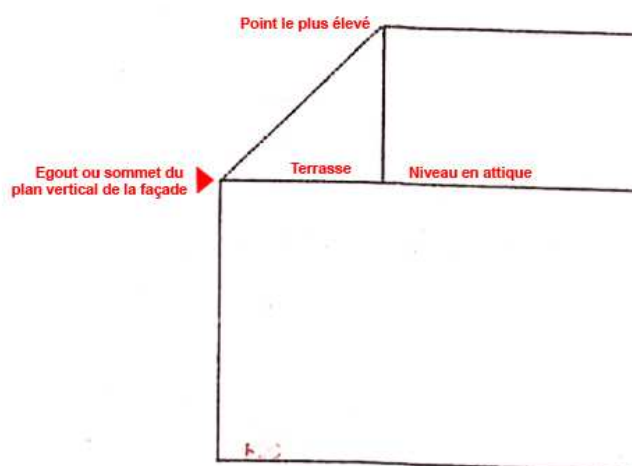
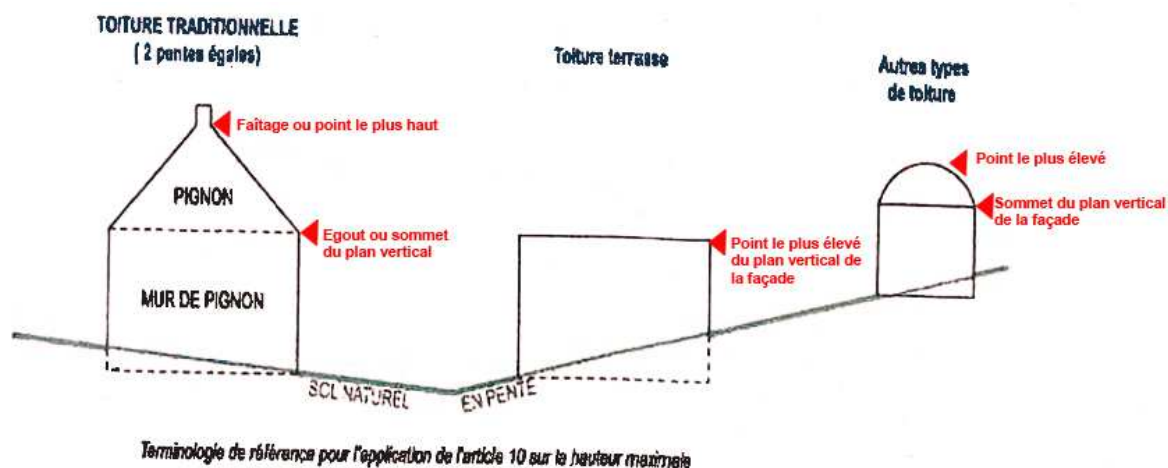
- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- l'accessibilité des personnes handicapées.

5. DEFINITIONS

a. Hauteur maximale

La hauteur maximale 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 soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.



b. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- ❖ **Voies** : 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.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

c. Limites séparatives :

On entend par limites séparatives :

- les limites latérales d'un terrain qui sont celles qui ont un contact avec une voie publique ou privée ou une emprise publique
- les limites en fond de parcelle

d. Dépendance :

Une dépendance est une construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

e. Annexes :

Une annexe est une construction de locaux annexes en extension de la construction principale (garage – buanderie - ...).

f. Emprise au sol

Elle relève de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, Elle ne comprend pas les débords d'ornements et débords de toiture.

g. Surface de plancher

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

h. Opération d'aménagement d'ensemble

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une Z.A.C.

6. ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-III.2° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues.

7. 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 nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.....

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

8. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- article L 122-1 du code de l'environnement,
- article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

9. ESPACES BOISES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

10. PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable sur le territoire communal.

11. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

12. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de «second rang».

13. ZONES HUMIDES

Pour les terrains concernés par les zones humides identifiées par une trame sur la plan de zonage, toute construction, tous affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux qui :

- sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE URBAINE ET AUX SECTEURS

URBAINS IDENTIFIES

U

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS

Ua

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

Le secteur Ua est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Il comprend le secteur :

- **Ua** correspondant aux centres anciens des agglomérations de Mouzeil et du village du Boulay

Rappels

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable, soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Une déclaration préalable en mairie est obligatoire pour toute suppression ou modification des haies répertoriées au P.L.U au titre de l'application de l'article L 123-1-5-III-2.

Zones humides

Pour les terrains concernés par les zones humides identifiées par une trame sur le plan de zonage, toute construction, tous affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux qui :

- sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

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

- 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.

- Les dépendances sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront présenter une emprise minimale de 4 mètres.
- 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.

II - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II - Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine existante.
- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Pour le bâti existant, la mise en œuvre de dispositifs par l'extérieur en relief sur l'emprise publique est autorisée sous condition de maintenir de bonnes conditions de sécurité et d'accessibilité des personnes à mobilité réduite sur la voie publique.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou à 2 mètres minimum.
- Pour les constructions existantes implantées à moins de 2 mètres d'une limite séparative, des extensions pourront être autorisées sous condition que les extensions soient à la même hauteur que le bâti existant.
- La mise en œuvre de dispositifs d'isolation extérieure sur bâti existant est autorisée dans la marge de recul des 2 mètres de la limite séparative.
- Pour les dépendances :
 - Les abris de jardins de moins de 12 m² pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum
 - Les dépendances autres de plus de 12m² pourront être implantées en limite séparative ou à 2 mètres minimum.

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

Sans objet.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à destination d'habitations est fixée comme suit :

	Secteur	Egout de toiture	Faîtage
RDC+étage	Ua	7 mètres	12 mètres

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- La hauteur des dépendances :
 - est fixée à 3,2 mètres à l'égout en limite séparative et 5 mètres maximum au faîtage.

- est fixée à 3 mètres maximum pour les abris de jardins de moins de 12 m².

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (voir annexe 2)

Toitures

- Les couvertures seront réalisées :
 - soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
 - soit en tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile si l'environnement du projet est déjà couvert en tuiles, ou dans le cas d'une reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couverts en tuiles. La pente des constructions traditionnelles sera de 30° maximum.
- Les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions du bâti principal, les dépendances.
- Les toitures des extensions et/ou locaux annexes au bâti principal pourront être réalisées en d'autres matériaux que l'ardoise ou la tuile : toiture végétalisée – zinc – bois – verre ou matériau transparent translucide.
- Les dépendances de plus de 4 mètres de largeur pourront être soit en toiture-terrasse soit à deux rampants symétriques.

Clôtures :

- Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.
- **Pour les nouvelles clôtures :**
 - En façade et sur la profondeur de la marge de recul :
 - les clôtures seront exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits). Elles n'excéderont pas 1,20 mètre de hauteur.
 - Elles pourront être surmontées de grilles. L'utilisation de grillages est autorisée à condition que la clôture ainsi constituée soit doublée d'une haie végétale. Dans tous les cas, la hauteur totale n'excédera pas 2 mètres,
 - En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ub

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

Le secteur Ub est destiné préférentiellement à l'habitat. Il pourra accueillir toutes activités urbaines compatibles avec l'habitat : activités de service – artisanat – commerces – équipements publics ou d'intérêt collectifs.

Le secteur Ub correspond à un secteur d'habitat pavillonnaire en ordre discontinu.

Le secteur Ub comprend : les extensions du bourg et du village du Boulay.

Rappels

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Une déclaration préalable en mairie est obligatoire pour toute suppression ou modification des haies répertoriées au P.L.U. au titre de l'application de l'article L 123-1-5-7°.

Zones humides

Pour les terrains concernés par les zones humides identifiées par une trame sur le plan de zonage, toute construction, tous affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux qui :

- sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

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

- L'extension, la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous 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 du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions nouvelles hors changement de destination du bâti existant sont autorisables dans une bande de construction maximum de 30 mètres de la limite d'emprise de la voie publique d'accès. Au-delà des 30 mètres, seules sont autorisées des extensions à hauteur de 50% de l'emprise bâtie existante ou le changement de destination du bâti existant. Cette condition ne s'impose pas aux opérations proposées dans le cadre d'un permis d'aménager.
- Sont autorisées toutes constructions dont la destination peut être compatible avec l'habitat.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront présenter une emprise minimale de 4 mètres de largeur.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

II - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II - Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions nouvelles sont autorisées dans une bande de construction de 30 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie publique d'accès. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations déposées dans le cadre d'un permis d'aménager.
- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang», lorsqu'une desserte existe à la date d'approbation du PLU.

- Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes, dans les marges de recul, peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles 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 du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 2 mètres minimum sur une, au moins, des limites séparatives.
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.
- Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.
- Pour les dépendances :
 - Les abris de jardins de moins de 12 m² pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum
 - Les dépendances autres de plus de 12m² pourront être implantées en limite séparative ou à 2 mètres minimum.

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

Sans objet.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation, mesurée au faîtage ou à l'acrotère ou au point le plus haut, est fixée comme suit :

	Secteur	Egout de toiture	Faîtage	Acrotère
RDC + étage	Ub	7 mètres	12 mètres	6 mètres

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser la hauteur de la construction avec celles des constructions voisines.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Tout talutage est interdit.

Au-delà de la bande de construction de 30 mètres, le bâti ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant.

La hauteur des dépendances :

- est fixée à 3,2 mètres à l'égout en limite séparative et 5 mètres maximum au faîtage.
- est fixée à 3 mètres maximum pour les abris de jardins de moins de 12 m².

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

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (voir annexe 2).
- Les dépendances de plus de 4 mètres de largeur pourront être soit en toiture-terrasse soit à deux rampants symétriques.

Toitures

Les couvertures seront réalisées :

- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- soit en tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile si l'environnement du projet est déjà couvert en tuiles, ou dans le cas d'une reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couverts en tuiles. La pente des constructions traditionnelles sera de 30° maximum.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions du bâti principal, les dépendances.

Les toitures des extensions et/ou locaux annexes au bâti principal pourront être réalisées en d'autres matériaux que l'ardoise ou la tuile : toiture végétalisée – zinc – bois – verre ou matériau transparent translucide.

Clôtures

Dans tous les cas, l'utilisation de béton, de parpaings et de plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

En façade sur rue :

- les clôtures minérales opaques (pierres ou agglomérés enduits) n'excéderont pas 0,80 m de hauteur.
- ces clôtures pourront être surmontées d'une grille ou d'un grillage, dans la mesure où la hauteur totale n'excède pas 1,50 mètre.
- l'utilisation du grillage est autorisée à condition que la clôture ainsi constituée soit doublée d'une haie végétale d'une hauteur équivalente.
- d'une façon générale, les clôtures en façade pourront être doublées d'une haie végétale, dans la mesure où celle-ci n'excède pas 1,50 mètre.

En limite séparative :

- les clôtures minérales opaques n'excéderont pas 2,00 mètres de hauteur.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les opérations comportant plus de 10 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 au moins 10% de la superficie intéressée par l'opération.
- Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, Z.A.C, permis groupé), les espaces paysagers communs devront :
 - être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidentset pourront :
 - être constitutifs d'un maillage de liaisons douces,
 - intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.
- Les espaces verts identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation devront conserver leur vocation.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ue

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

Le secteur Ue est destiné :

- Aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal ne présentant (pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou de dangers importants pour l'environnement

Rappels

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Une déclaration préalable en mairie est obligatoire pour toute suppression ou modification des haies répertoriées au PLU au titre de l'application de l'article L 123-1-5-7°.

Zones humides

Pour les terrains concernés par les zones humides identifiées par une trame sur le plan de zonage, toute construction, tous affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux qui :

- sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ue-2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, (interdiction à justifier dans le rapport de présentation).
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

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

- Sont autorisées les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les constructions à usage d'industrie, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de service, d'entrepôts commerciaux ou à usage hôtelier.
- Les équipements collectifs.
- Les lotissements à usage d'activité.
- Les installations classées soumises à déclaration.
- Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants ...).
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, eau potable, assainissement ...).

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront présenter une emprise minimum de 4 mètres.
- 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.

II - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie municipale.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

II - Assainissement

a) Eaux usées

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

b) Eaux pluviales

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

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

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou à 5 mètres minimum des limites séparatives.

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

Sans objet

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions fixées au code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (voir annexe 2).

Clôtures

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres 50 doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 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.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Uh

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

Les secteurs Uh sont les secteurs urbanisés de hameaux existants hors agglomération et villages, ils autorisent la réalisation de constructions nouvelles et les changements de destination des bâtiments en pierre.

Rappels

- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable, soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Une déclaration préalable en mairie est obligatoire pour toute suppression ou modification des haies répertoriées au P.L.U au titre de l'application de l'article L 123-1-5-70.

Zones humides

Pour les terrains concernés par les zones humides identifiées par une trame sur le plan de zonage, toute construction, tous affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux qui :

- sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide.
- sont liés à la sécurité des personnes.
- sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides.
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
- L'édification de constructions nouvelles en dents creuses dans la marge de recul des routes départementales.

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

- L'extension, la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous 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 du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'extension du bâti existant sous condition de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles et sa réhabilitation sous condition que le bâti existant présente une emprise au sol minimale de 25m² et une surface de plancher de 50m².
- Le changement de destination des constructions en pierre existantes sous condition de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles.

ARTICLE Uh 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.
- Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons.

ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

II - Assainissement

a) Eaux usées

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

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

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

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

ARTICLE Uh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, y compris les garages et bâtiments annexes.
- Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- Toute construction nouvelle est interdite dans la zone non aedificandi de protection de 100 mètres autour de la station d'épuration.
- Le long des RD 38, RD16, la marge de recul minimum des constructions nouvelles sera de 25 mètres de l'axe de la voie.
- Les marges de recul ne sont pas applicables aux constructions nouvelles édifiées en second rideau desservies par un accès privé de plus de 5 mètres.

ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La construction principale doit être implantée en limite séparative ou à 2 mètres minimum des limites séparatives.
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.
- Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.

- Pour les dépendances :
 - Les abris de jardins de moins de 12 m² pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum
 - Les dépendances autres de plus de 12m² pourront être implantées en limite séparative ou à 2 mètres minimum.

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

Sans objet

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage et à 6 mètres à l'acrotère. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.
- La hauteur des dépendances :
 - est fixée à 3,2 mètres à l'égout en limite séparative et 5 mètres maximum au faîtage.
 - est fixée à 3 mètres maximum pour les abris de jardins de moins de 12 m².

ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.
- Les dépendances de plus de 4 mètres de largeur pourront être soit en toiture-terrasse soit à deux rampants symétriques.

Toitures

Les couvertures seront réalisées :

- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- soit en tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile si l'environnement du projet est déjà couvert en tuiles, ou dans le cas d'une reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couverts en tuiles. La pente des constructions traditionnelles sera de 30° maximum.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions du bâti principal, les dépendances.

Les toitures des extensions et/ou locaux annexes au bâti principal pourront être réalisées en d'autres matériaux que l'ardoise ou la tuile : toiture végétalisée – zinc – bois – verre ou matériau transparent translucide.

ARTICLE Uh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE Uh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS U

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

Le secteur U est un secteur accueillant les équipements publics ou d'intérêt collectif : école – mairie – salles associatives – terrains de sport et de loisirs, etc. ... situés en zone urbaine. Le secteur peut accueillir tout type de constructions et d'installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Rappels

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Une déclaration préalable en mairie est obligatoire pour toute suppression ou modification des haies répertoriées au PLU au titre de l'application de l'article L 123-1-5-70.

Zones humides

Pour les terrains concernés par les zones humides identifiées par une trame sur le plan de zonage, toute construction, tous affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux qui :

- sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides.
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

ARTICLE U/2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE U/3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération ne peut être desservie seulement par les pistes cyclables, les sentiers piétons.

ARTICLE U/4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

II - Assainissement

a) Eaux usées

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

b) Eaux pluviales

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

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

ARTICLE U/ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE U/ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le long des voies, les constructions seront implantées à l'alignement ou à 2 mètres minimum des limites d'emprise publique.
- Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

ARTICLE U/ 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou à 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

Sans objet

ARTICLE U/ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE U/ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

ARTICLE U/ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (voir annexe 2)

ARTICLE U/ 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE U/ 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 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.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE U/ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

AU

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AUh

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

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils comprennent :

- **Le secteur 1AUh destiné à la mise en œuvre d'une opération d'habitat**

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le P.A.D.D et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Zones humides

Pour les terrains concernés par les zones humides identifiées par une trame sur le plan de zonage, toute construction, tous affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux qui :

- sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs,
- La réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

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

En tous secteurs 1 AU :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification 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 ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. 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.
- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble de plus de 10 lots. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective).
 - Les constructions de commerces, services et artisanat,
 - les équipements d'intérêt collectif.
- L'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous 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 qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Alimentation en eau

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération ne peut être desservie seulement par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins ; la traversée ponctuelle de chemins est autorisée sous conditions d'assurer la sécurité des usagers.
- Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent P.L.U.

- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II – Assainissement

a) Eaux usées

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

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

b) Eaux pluviales

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

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

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».

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

- La façade de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 2 mètres minimum en **secteur 1AUh**.
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.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, cette disposition s'applique à chaque lot.
- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

Sans objet

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée au faîtage ou au point le plus haut ou et à l'acrotère, est fixée comme suit :

Secteur	Faîtage ou point le plus haut	Acrotère
1AUh	12 mètres	6 mètres

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Voir annexe 2)

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 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.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, Z.A.C, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération.
Ils devront :
 - être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents,et pourront :
 - être constitutifs d'un maillage de liaisons douces,
 - intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.
- Les espaces verts identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation devront conserver leur vocation.
- Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AUz

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

Le secteur 1AUz correspond à un projet d'urbanisation de la commune dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) « Les Mesliers » a été créée à cet effet le 25 octobre 2013 par la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis. C'est un secteur destiné aux activités économiques. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.

Le secteur 1AUz fait l'objet de dispositions spécifiques au regard du cinquième alinéa de l'article L.111-1-4 dans le cadre d'une étude justifiant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Ces principes figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P).

Les règles définies sur ce sous-secteur seront complétées par un Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementale (CPRAUPE) annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT).

ARTICLE 1AUz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments à usage d'habitation sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les bâtiments à usage de commerces de détails sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les bâtiments agricoles qui ne seraient pas liés à une activité de transformations ou de stockage,
- Les aires de jeux,
- Les affouillements et exhaussements de sols, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les dépôts de véhicules autres que ceux autorisés à l'article 2,

Toute construction et installation est interdite dans la marge de recul de la RD 164, à l'exception des ouvrages de régulation des eaux pluviales, et des constructions et installations liées à la gestion de la voie et aux interventions en lien avec cette voie.

Dans les **zones humides**, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

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

Sont admises sous conditions de la réalisation ou de la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte, et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Conditions relatives aux destinations de constructions

- Les bâtiments destinés à l'artisanat sauf ceux ayant pour objet la vente directe au détail,

- Les bâtiments destinés au commerce de gros et demi-gros,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement à conditions que les risques et nuisances fassent l'objet de mesures de prévention. Dans les zones exposées à des effets indirects, les constructions sont admises à condition de réduire la vulnérabilité des projets, notamment concernant les ouvertures vitrées,
- Les bâtiments destinés à l'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance et l'entretien des constructions ou installations autorisées et présentes dans le secteur,
 - Que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 50 m²,
 - Et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment à usage d'activités.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité de garage autorisée et installée sur l'unité foncière, dès lors que ladite activité comprend aussi bien la vente que la réparation de véhicules.
- Dans les zones humides, les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le sous-secteur, seront autorisés dès lors que ceux-ci :
 - sont liés à la sécurité des personnes
 - sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides
 - sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

2. Conditions relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Les occupations et utilisations du sol autorisées en 1 UZ sont admises dès lors qu'elles :
 - sont projetées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur tout ou partie du secteur considéré, Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements collectifs.
 - sont desservies par des voiries et par des réseaux ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée.
 - ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné.
 - qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

ARTICLE 1AUz 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Accès

- Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons. La traversée ponctuelle de chemins est autorisée sous conditions d'assurer la sécurité des usagers.
- Est interdit, tout accès direct aux voies suivantes : RD 164.

II - Voirie

- Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- Toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

- Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

II – Assainissement

a) *Eaux usées*

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

b) *Eaux pluviales*

PRINCIPE GENERAL

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

L'ensemble des aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Pour l'aménagement des voies de circulation, aires de stationnement, de stockage et de manœuvre, la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissèlement avant rejet pourra être exigé sur l'unité foncière afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

ARTICLE 1AUz 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I – Règle générale

- Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à ce secteur.

II – Dispositions spécifiques au réseau routier départemental

- Les bâtiments à destinations d'activités économiques doivent être implantés en observant un recul d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 164.
- Les parties de bâtiments à destination d'habitation admises à l'article 2 doivent être implantées en observant un recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 164.
- Les bâtiments à destinations d'activités économiques doivent être implantés en observant un recul d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 9.
- Dans les marges de recul, des implantations différentes sont autorisées pour :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les équipements techniques liés à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux,
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les constructions à destination d'équipement collectif et les réseaux d'intérêt public.

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

- Les constructions seront implantées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUz 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions est définie par le CPRAUPE de la ZAC.
- Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à ce sous-secteur.

ARTICLE 1AUz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, jusqu'au sommet du bâtiment, hors cheminées et ouvrages techniques indispensables aux activités ou aux infrastructures présentes dans le secteur tels que : antennes, pylônes, pont roulant.
- La hauteur des constructions est définie par le CPRAUPE de la ZAC.

ARTICLE 1AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1. Principes généraux

- 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.
- L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

2. Clôtures

- A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité : interdiction de mur plein, de haies vives, d'arbres, d'arbustes, réalisation de pan coupé, ...
- Les clôtures ne sont pas obligatoires et ne seront réalisées qu'en cas de nécessité, à savoir pour des raisons de sécurité et de protection. Leur hauteur sera limitée à 2 mètres sauf en cas d'impératifs liés à la sécurité du site concerné, ce qui devra être justifié.
- Dans tous les cas, les clôtures doivent respecter les plantations existantes.

3. Enseignes

- L'installation d'enseignes est soumise au règlement national de publicité.

ARTICLE 1AUz 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet en cas de mutualisation.
- Aucun stationnement ne sera autorisé dans la marge de recul de la RD 164.

ARTICLE 1AUz 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Aspect qualitatif et quantitatif

- Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à ce secteur.
- Les espaces plantés doivent faire l'objet de plantations de haies à dominante arbustives et bocagères, ou de boisements denses selon les cas, constitués d'essences locales diversifiées. Une fois réalisés, ces espaces doivent être préservés dans le temps et faire l'objet d'un entretien régulier.
- Dans tous les cas le recours aux espèces invasives est interdit.

3. Palette végétale proposée

Arbre de haut jet :

Castanea sativa – Châtaignier
 Fraxinus excelsior – Frêne commun
 Quercus robur – Chêne pédonculé
 Sorbus domestica – Cormier

Arbre moyen / petit développement :

Acer campestre – Erable champêtre
 Alnus glutinosa – Aulne glutineux
 Carpinus betulus – Charme commun
 Malus Evereste – Pommier
 Prunus avium – Merisier
 Prunus padus – Cerisier à grappes
 Pyrus communis – Poirier sauvage

Arbustes :

Comus sanguinea – Cornouiller sanguin
 Corylus avellana – Noisetier
 Ilex aquifolium – Houx commun
 Euonymus europaeus – Fusain d'Europe
 Frangula alnus – Bourdaine
 Ligustrum vulgare – Troène
 Mespilus germanica – Néflier
 Prunus spinosa – Prunellier
 Rosa canina – Eglantier
 Salix caprea – Saule marsault
 Sambucus nigra – Sureau
 Viburnum opulus – Viorne obier

ARTICLE 1AUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU

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

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et 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, une révision ou une mise en compatibilité suite à une déclaration de projet.

Les secteurs 2AU comprennent 2 sous-secteurs :

- **Le secteur 2AUe destiné à l'extension potentielle d'une activité existante,**
- **Le secteur 2AUh destiné à des opérations d'habitat.**

Zones humides

Pour les terrains concernés par les zones humides identifiées par une trame sur le plan de zonage, toute construction, tous affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux qui :

- sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLE 2AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Pour les extensions du bâti existant et les dépendances, l'implantation sera à 5 mètres minimum de l'emprise des voies publiques.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour les extensions du bâti existant et les dépendances, l'implantation se fera en limite séparative ou à 2 mètres minimum de l'emprise des voies publiques.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions autorisées à l'article 2 AU 2 ne peuvent excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN
MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

A

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre le caractère agricole de la zone, sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins.

Sont également admises dans cette zone les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à la condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

La zone « A » comprend les secteurs :

- A délimitant les parties du territoire affectées strictement aux activités agricoles,
- Ab délimitant les secteurs agricoles inconstructibles du fait de la présence d'enjeux urbains à proximité immédiate de zones construites,
- Ah correspondant aux secteurs de constructions isolées identifiés en zone agricole, le secteur comprend le sous-secteur Ahe affecté à une activité économique existante.
- Al correspondant à un secteur affecté à la station d'épuration de la commune.

Rappels

- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- Une déclaration préalable en mairie est obligatoire pour toute suppression ou modification des haies répertoriées au PLU au titre de l'application de l'article L 123-1-5-7°.

Zones humides

Pour les terrains concernés par les zones humides identifiées par une trame sur la plan de zonage, toute construction, tous affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux qui :

- sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A2 :

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol et notamment celles liées à une activité industrielle, à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce ou à l'artisanat.
- Toute construction ou installation liée aux déchets industriels, à leur traitement, à leur stockage ou à leur enfouissement.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Toute reconstruction, sauf après sinistre, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.

- L'ouverture et l'extension de carrières ou de mines

En secteur Ah et sous-secteur Ahe

- Toutes constructions et installations non autorisées en article A 2.

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

Dans tous les secteurs :

- Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie ou nécessaire à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus dans le secteur A uniquement :

- Les maisons d'habitation sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et sous réserve d'être située à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.
- Sont autorisées les activités de diversification (vente, activité éducative, gîtes ruraux, chambres d'hôte, camping à la ferme ...) réalisées dans le prolongement de l'activité agricole à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation. Les activités d'hébergement touristique sont autorisées dans les bâtiments existants ou par changement de destination de bâtiment en pierre. Un agrandissement sera autorisé dans la limite d'une extension de 30% de l'emprise bâtie existante à l'approbation du PLU.
- Les installations agricoles génératrices de nuisances dont les fosses à air libre et les constructions abritant des animaux sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future destinée à l'habitat. Des extensions de bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre pourront être autorisées dans le cadre des mises aux normes.
- L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée, ainsi que leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes,...) sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
- Dans toute situation, la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre.
- Toutes constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et activités liées.

En secteurs Ah, sous réserve de ne pas créer de gêne aux exploitations agricoles :

- La rénovation des bâtiments d'habitation existants ;
- Le changement de destination des bâtiments en pierre sauf si ceux-ci sont situés dans les périmètres de protection des bâtiments agricoles lorsque le changement de destination aura pour objet la création d'un nouveau logement ;
- L'extension des bâtiments dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U ou de 50 m² de surface de plancher maximum ;
- Les dépendances dans la limite d'une emprise maximale de 50 m² et à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale.

En sous-secteur Ahe :

- La rénovation du bâti existant, son changement de destination pour une activité économique et son extension dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

En secteur Aℓ :

- Les constructions et installations liées à la gestion et au fonctionnement de la station d'épuration.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES**I - Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.

II - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute autorisation peut 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.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - Alimentation en eau**

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II - Assainissement

- Les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.
- Le système d'assainissement doit être proposé pour accord au service public d'assainissement non collectif.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

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).

- En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :
 - Liaison Ancenis - Nort-sur-Erdre : 100 m par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitations, 50 m pour les constructions à vocation d'activités. Dans l'attente de la réalisation de cette voie, l'ensemble des marges de recul susvisées s'appliquera par rapport à l'axe de l'emplacement réservé ;
 - 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 164 ;
 - 25 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 9, 16, 24 et 38.

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

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).
- Les serres agricoles devront également respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.
- L'implantation d'éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que *« la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. »* Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul appliquées aux constructions par rapport aux routes départementales.
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.
- Implantation à l'alignement ou à 5 mètres minimum ou dans le prolongement de l'existant.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales, annexes accolées ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives ou à 2 mètres minimum.

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

- Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale est fixée comme suit :
 - 4 m à l'égout de toiture pour les constructions d'habitation autorisées,
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Un seul niveau habitable est admis en comble au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout de toiture.
- La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et en ce qui concerne les logements de fonction, respecter les caractéristiques de volume et de style du patrimoine traditionnel local. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des tons de coloris traditionnels de la région.
- Une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries) sera recherchée.

Pour le bâti pierre :

- La réhabilitation, le changement d'affectation, l'aménagement de constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :
 - Les murs seront enduits ou en pierre apparente suivant la typologie d'origine des enduits du bâti existant. Cette typologie doit être décrite dans la notice du permis de construire,
 - La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue, la nature des encadrements des linteaux et allèges devra être précisée dans la demande de permis de construire,
 - Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager pour les volumes de liaison entre deux bâtiments (maximum 50 m²) et pour des extensions en partie arrière,
 - Les modifications volumétriques (rehausse du bâti, transformation de volume) seront autorisées en fonction du bâti environnant, de la préservation d'une volumétrie générale cohérente et sous réserve que la rehausse du bâti soit réalisée en pierres maçonnées à l'identique de l'existant ou d'aspect bois,

- Les toitures devront être réalisées dans les matériaux identiques à l'origine du bâti ou dans des matériaux différents en cas d'extension ou de volume de liaison en matériaux contemporains,
- Les escaliers en pierre existants devront être conservés sauf dans le cas de projets d'extension exigeant la disparition de l'escalier sans autre solution d'alternative possible,
- Les extensions des bâtiments en pierre ayant conservé leur aspect d'origine seront réalisées soit en moellons d'aspect identique au bâti existant, soit en aspect bardage bois. Cette règle est imposée pour les façades visibles de l'espace public.

Clotures :

- Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser une hauteur de 2.00m sauf si elles sont constituées de haies bocagères.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Des plantations d'essences locales variées seront imposées en accompagnement :
 - des installations et bâtiments agricoles,
 - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ET FORESTIERES

N

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend

- **un secteur Nh** correspondant aux constructions isolées en espace naturel
- **un secteur Nl** destiné à accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air (tels que le parc de sculptures, le terrain de quad et des aires de loisirs et de détente) dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel dominant.
- **des secteurs Nj** correspondant aux jardins de bâti existant des constructions isolées sur l'ensemble du territoire

Rappels

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages de haies remarquables mentionnées au plan au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Zones humides

Pour les terrains concernés par les zones humides identifiées par une trame sur le plan de zonage, toute construction, tous affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux qui :

- sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- Toute construction, à usage d'habitation même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article N 2 sauf en Nh,
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N 2.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, sauf en secteur Nl.

En secteur Nh et Nj :

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports Code de l'Urbanisme motorisés) et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,
- L'implantation de résidences mobiles, « mobile-homes » et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

En secteur Nl :

- Toute construction et installations non liées à la destination du site.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**En secteur N :**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site seront autorisés :
 - les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
 - Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :
 - Sans changement de destination, sauf dans les cas dans le secteur Nh, la réfection, l'aménagement de bâtiments non en ruine, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU, sans élévation et sous réserve que cette rénovation se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
 - La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

En secteur Nl :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, seront autorisés :

- l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme) ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...) ;
- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives et/ou de plein air ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, et pour une même destination ;
- l'édification ou l'aménagement de constructions ou installations permettant d'assurer l'accueil temporaire du public (restauration – hébergement) et un logement de gardiennage nécessaire au fonctionnement de l'activité si nécessaire dans la limite de 50 m² d'emprise au sol ;

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

En secteurs Nh

Sous réserve de ne pas créer de gêne aux exploitations agricoles, seront autorisés :

- Le changement de destination des bâtiments en pierre sauf si ceux-ci sont situés dans les périmètres de protection des bâtiments agricoles lorsque le changement de destination aura pour objet la création d'un nouveau logement ;
- L'extension des bâtiments en pierre dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ou 50 m² de surface de plancher maximum ;
- Les dépendances dans la limite d'une emprise maximale de 50 m² et à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale ;
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- La réalisation d'abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole (boxes à chevaux...), sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments légers démontables sans fondations ni soubassements, à raison d'un seul bâtiment par unité foncière, implanté en bordure de parcelle, à 100 m minimum de tout secteur U ou AU, et avec une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m² ;
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site, les gîtes ruraux et chambres d'hôtes ;
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage pour un usage de logement, commerces ou services, si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

En secteur Ni

Seront autorisés :

- Les constructions d'abris de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale.
- Les piscines, les abris pour animaux

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone à l'exception de la desserte de terrain de la même unité foncière se situant en zone N.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Toute autorisation peut 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.

De plus en secteur Nh :

- Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération ne peut être seulement desservie par :
 - Les pistes cyclables
 - Les chemins piétonniers
 - Les parcs de stationnement public

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

II - Assainissement

- En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone. Toute installation doit faire l'objet d'un accord du Service Public d'Assainissement non collectif.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zones N et N~~l~~ :

- En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :
 - Liaison Ancenis - Nort-sur-Erdre : 100 m par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitations, 50 m pour les constructions à vocation d'activités. Dans l'attente de la réalisation de cette voie, l'ensemble des marges de recul susvisées s'appliquera par rapport à l'axe de l'emplacement réservé ;
 - 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 164 ;
 - 25 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 9, 16, 24 et 38.
- Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve de leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

En secteur Nh :

- En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :
 - Liaison Ancenis - Nort-sur-Erdre : 100 m par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitations, 50 m pour les constructions à vocation d'activités. Dans l'attente de la réalisation de cette voie, l'ensemble des marges de recul susvisées s'appliquera par rapport à l'axe de l'emplacement réservé ;
 - 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 164 ;
 - 25 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 9, 16, 24 et 38
- Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve de leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).
- Dans ces marges de recul pourront être autorisés l'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions existantes.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.
- Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limite séparative.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, les dépendances doivent être implantées à 3 mètres minimum, sauf les abris de jardin de moins de 12 m² qui pourront être implantés en limite ou à 1 mètre minimum.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- Elle ne peut excéder 4 mètres à l'égout de toiture pour le bâti neuf.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Un seul niveau habitable est admis en comble au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout de toiture.

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

En secteurs N, Nh, N/ et Nj :

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

En secteur Nh :

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et respecter les caractéristiques de volume et de style du patrimoine traditionnel local. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des tons de coloris traditionnels de la région.
- Une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries) sera recherchée.

Pour le bâti pierre en secteur Nh :

- La réhabilitation, le changement d'affectation, l'aménagement de constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :
 - Les murs seront enduits ou en pierre apparente suivant la typologie d'origine des enduits du bâti existant. Cette typologie doit être décrite dans la notice du permis de construire,
 - La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue, la nature des encadrements des linteaux et allèges devra être précisée dans la demande de permis de construire,
 - Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager pour les volumes de liaison entre deux bâtiments (maximum 50 m²) et pour des extensions en partie arrière,
 - Les modifications volumétriques (rehausse du bâti, transformation de volume) seront autorisées en fonction du bâti environnant, de la préservation d'une volumétrie générale cohérente et sous réserve que la rehausse du bâti soit réalisée en pierres maçonnées à l'identique de l'existant ou d'aspect bois,
 - Les toitures devront être réalisées dans les matériaux identiques à l'origine du bâti ou dans des matériaux différents en cas d'extension ou de volume de liaison d'architecture contemporaine
 - Les escaliers en pierre existants devront être conservés sauf dans le cas de projets d'extension exigeant la disparition de l'escalier sans autre solution d'alternative possible,
 - Les extensions des bâtiments en pierre ayant conservé leur aspect d'origine seront réalisées soit en moellons d'aspect identique au bâti existant, soit en aspect bardage bois. Cette règle est imposée pour les façades visibles de l'espace public.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Toitures :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation traditionnelles doivent avoir deux versants principaux, dont la pente sera au minimum de 30° sur l'horizontale ou identique de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
- D'autres types de toitures pourront être accordés :
 - si l'architecture du bâtiment l'impose ou afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux,
 - dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers, si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire, toiture végétalisée...).
 - pour des volumes de liaison.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ANNEXES

ANNEXE 1

relative à l'application de l'article 12

traitant de la réalisation des aires de stationnement

1 - Règles relatives aux véhicules motorisés

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
Habitat collectif	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement - Pour les deux roues motorisées, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment
Habitat individuel	2 places par logement plus une place banalisée pour 4 lots dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
ACTIVITES	
- Etablissement industriel ou artisanal - Entrepôt - Commerces de : - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² de surface de vente - plus de 300 m² de surface de vente	10 % de la surface de plancher 10 % de la surface de plancher - pas de minimum - aucune place n'est exigée - maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 6 places pour 100m² de surface de vente réalisée

2 - Règles relatives aux calculs des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

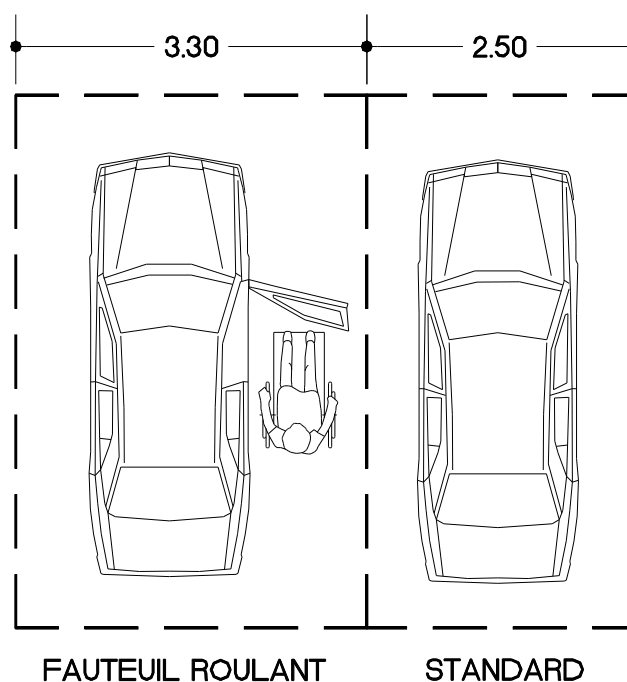
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

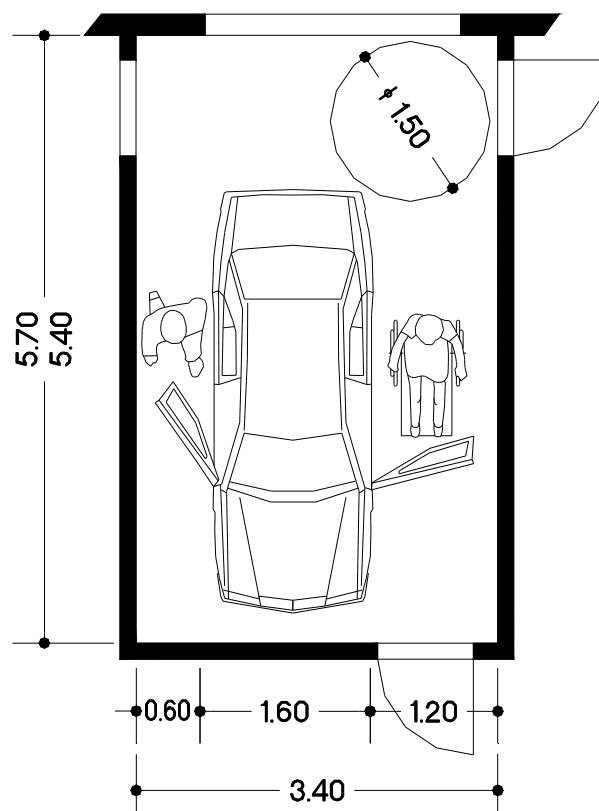
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à 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 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 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, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

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 lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

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 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 résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.