

Département de Loire-Atlantique

Commune de Rouans

Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit



Vu pour être annexé à la délibération du 15 novembre 2021

Le Maire,
Jacques RIPOCHE



POS / PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du POS			21/12/2001
Révision POS / Elaboration PLU	27/02/2009	29/06/2012	22/02/2013
Réapprouvé après avis du Préfet			06/09/2013
Modification simplifiée n°1	27/06/2014		31/10/2014
Modification n°1	25/09/2015		29/01/2016
Modification simplifiée n°2	16/12/2016		24/02/2017
Modification n°2	10/11/2017		30-03/2018
Modification n°3	26/10/2018		29/03/2019
Modification simplifiée n°3	Sans objet	/	/
Modification simplifiée n°4	06/07/2021		26/10/2021
Modification simplifiée n°5	22/03/2022		15/11/2022

Sommaire

<u>Titre 1 : Dispositions générales</u>	1
<u>Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines</u>	12
<u>Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'habitat U</u> <u>Secteur Ua et sous secteur Uac – Secteur Ub et sous-secteur Ubz</u>	13
<u>Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation économique Ue</u>	21
<u>Chapitre 3 : dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'équi-</u> <u>pement et d'intérêts collectifs / UI et sous secteur Ula</u>	25
<u>Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone Ux et Uxa</u>	28
<u>Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser</u>	30
<u>Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser 1AU</u>	31
<u>Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation économique 1AUe</u>	37
<u>Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation principale</u> <u>d'équipements et d'intérêt collectif 1AU!</u>	41
<u>Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser 2AU</u>	44
<u>Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole</u>	46
<u>Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone agricole A Secteur A – Ab – Ah – An – Ap -</u> <u>Ar</u>	48
<u>Titre 5: Dispositions applicables à la zone naturelle</u>	56
<u>Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone naturelle N Secteur N - Nd - NI – Nh – Np –</u> <u>NSe - Nx</u>	58
 <u>Annexes</u>	
Annexe 1 : Secteur d'interdiction de changement d'affectation des locaux commerciaux	65
Annexe 2 : Les chemins de randonnées	68
Annexe 3 : Servitudes réseaux existants en zone urbanisées sur parcelles privatives ...	70

Titre 1 : Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.15 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune : **ROUANS**.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R 111.2. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Art. R 111.4. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Art. R 111.15 (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Art. R 111.21 (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural instituant le principe de réciprocité,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 "Urbanisme et habitat" et ses décrets d'application,

- les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 ainsi que de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999,
 - les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
 - Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 mars 2001,
 - Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,
3. 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 Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en différentes zones :

- ❖ **Les Zones Urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones U.
- ❖ **Les Zones à Urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones AU.
- ❖ **La zone Agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV.
- ❖ **Les Zones Naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.

Le territoire est également couvert par :

- ❖ **Les emplacements réservés** qui sont repérés sur le plan par un quadrillage fin ou par un trait épais, conformément à la légende, et affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative en annexe.
- ❖ **Les espaces boisés classés** qui sont à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et qui sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.
- ❖ **Les haies, boisements végétaux répertoriés au titre de l'article L 123-1-7** qui sont identifiés sur un plan annexé au règlement.
- ❖ **Le patrimoine architectural d'intérêt local** identifié par une étoile sur le plan de zonage.
- ❖ **Les chemins de randonnée** dont les itinéraires sont annexés au présent document.

Article 4 : Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisations des sols :

Est soumise à autorisation ou déclaration préalable toute construction sous réserve de l'article L 422-1 et L 421-1 du Code de l'Urbanisme.

En particulier :

- Toutes les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme),
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L 311.3 du Code Forestier,
- Les divisions de propriétés en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles L 315.1 et suivants, et R 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Le camping et le stationnement de caravanes sont soumis aux dispositions des articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sursis à statuer :

- L'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :
« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée »

Article 5 : Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3ème alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, "Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier".

Article 6 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures au regard de l'article L123-1-9.

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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 7 – Définitions

■ **Équipements publics et d'intérêt collectif**

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt collectif, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

Dans les marges de recul

Dans les marges de recul, les saillies des bâtiments sont autorisées.

■ **Hauteur maximale**

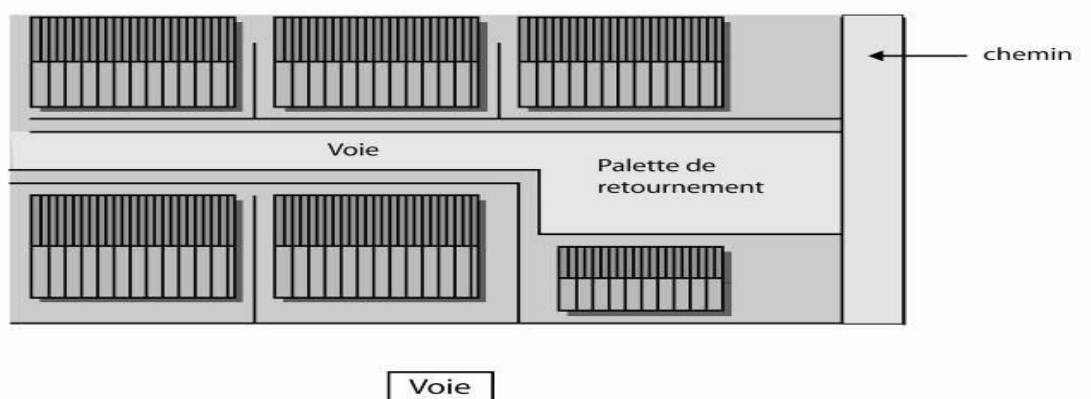
La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude (en tout point de la construction) entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et l'égout de toiture ou l'acrotère. .

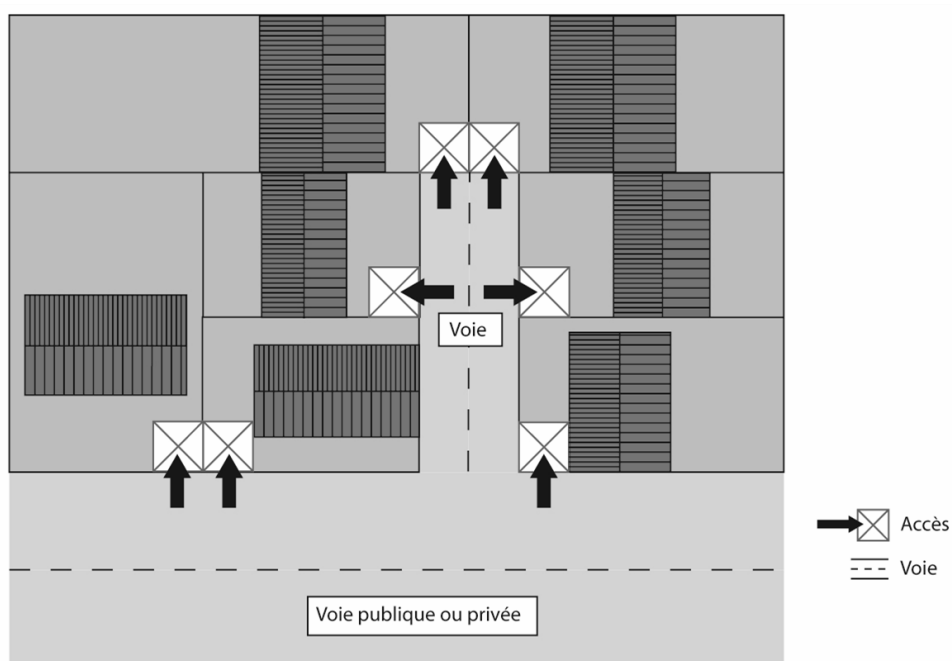
Les équipements tels que extracteurs, machinerie d'ascenseurs, main courante de sécurité, etc., ne sont pas pris en compte comme référence dans le calcul des hauteurs.

■ **Voies et emprises publiques ou privées**

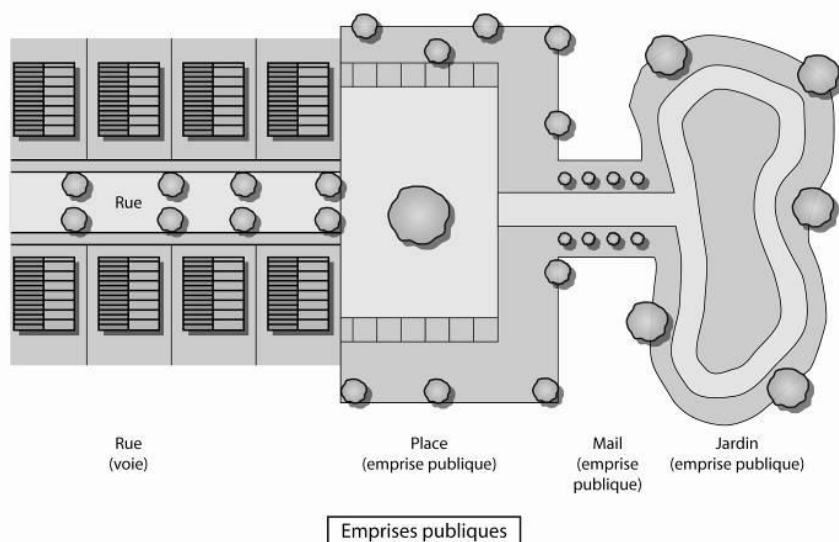
- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins vicinaux).
S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

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





- **Emprises publiques** : ce sont les espaces publics qui ne sont pas dédiés à la voirie : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...



Emprise au sol

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

L'emprise au sol est calculée sur la totalité de l'îlot de propriété :

- Elle correspond à l'emprise au sol totale autorisable pour des constructions nouvelles dans les zones et secteurs où elles sont autorisées
- Elle correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dans les secteurs autorisant uniquement des extensions de l'existant.

Une piscine non-couverte n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol.

■ Surface de Plancher

Sous réserve des dispositions de l'article L 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Code de l'urbanisme. Article L 112-1

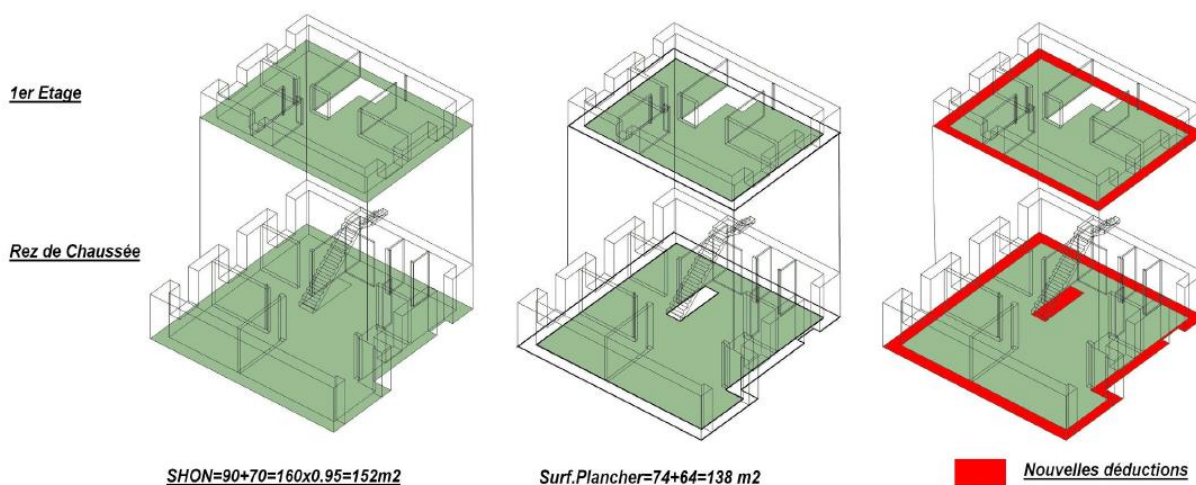
Qu'est-ce que la surface de plancher ?

Votre demande d'autorisation d'urbanisme doit comprendre une seule et unique surface, «la surface de plancher», qui sert de référence pour l'évaluation des droits à construire mobilisables dans le cadre de votre projet de construction ou d'extension. Cette surface se substitue automatiquement à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) à compter du 1er mars 2012, y compris dans les documents d'urbanisme qui n'auraient pas fait l'objet d'une mise à jour.

Quelle superficie prendre en compte pour calculer la surface de plancher de votre projet ?

La surface de plancher de votre projet de construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs

n'étant pas comptabilisée. Si votre projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de construction ainsi créées ne diminuent pas vos droits à construire. Cette nouvelle surface constructible répond donc à l'exigence de performance énergétique des constructions posée par le Grenelle Environnement. Elle est aussi, pour cette raison, inférieure à la SHON.



■ Quelles surfaces déduire pour calculer la surface de plancher de votre projet ?

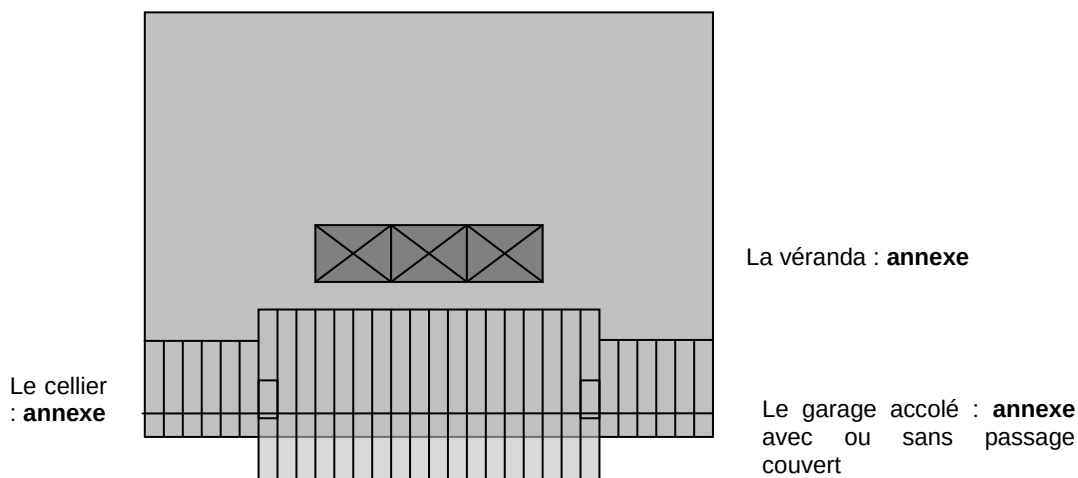
A la superficie de votre future construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs ;
- les aires de stationnement ;
- les caves et les celliers en habitat collectif ;
- les combles non aménageables ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectifs ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

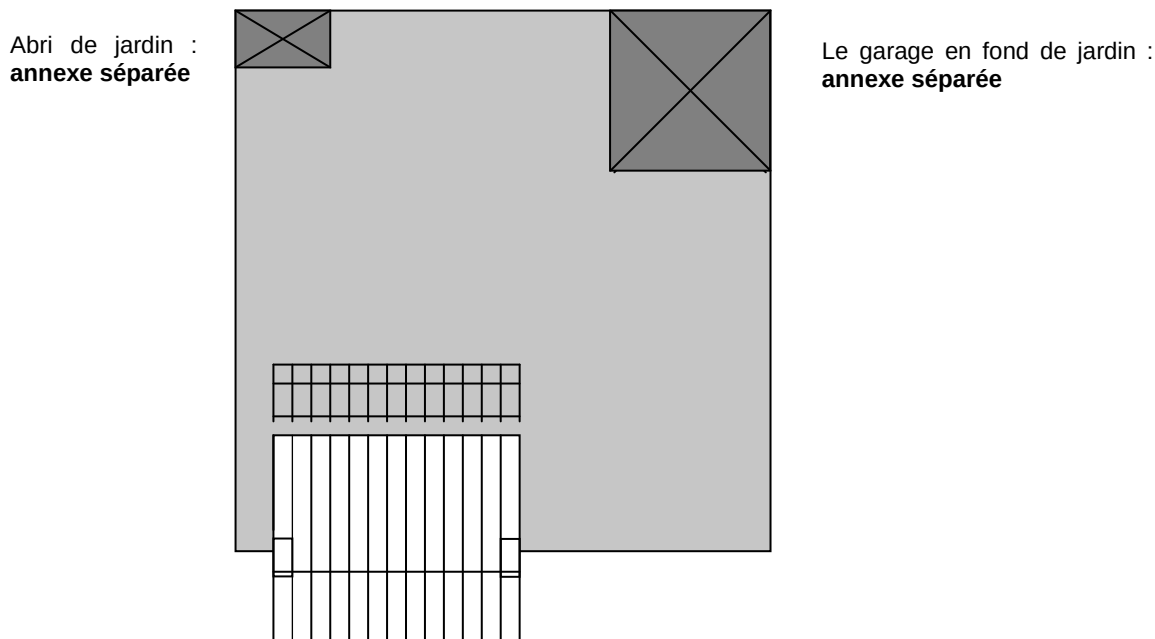
■ Annexes

La surface des annexes séparées ne peut être supérieure à la surface de l'emprise au sol du bâti où est située l'habitation.

Annexe accolée : Construction accolée à la construction principale.



Annexe séparée : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).



Article 8 – Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de dix ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

Article 9 - Installations et travaux divers

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

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

Article 10 – Ouvrages techniques spécifiques

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 surface de plancher pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, cabines téléphoniques, postes de refoulements...) d'intérêt public ou 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 des différents règlements de zones.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent autant que de besoin, déroger aux prescriptions du règlement de chaque zone.

Article 11 – Principe de réciprocité

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : *« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

Article 12 : Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- *« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.*

Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Régionale de l'Archéologie
6 rue du Chapitre – CS 24405
35044 RENNES CEDEX

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives à l'archéologie préventive.

Article 13 : prise en compte des boisements

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.
- Les haies et boisements répertoriés au titre de l'article L 123-1-5 7° doivent être pris en compte dans le permis de construire, ils sont répertoriés sur un plan annexé au présent règlement.

Article 14 : Patrimoine bâti

Les bâtiments répertoriés par une étoile (*) sur le plan de zonage sont soumis à permis de démolir

Article 15 : Application R 123-10-1 - Lotissements

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application de l'article R123-10-1, les règles applicables à un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles applicables sont les règles générales des zones, secteurs et sous-secteurs définies dans le présent règlement.

Article 16 : Les Zones humides

Les zones humides sont exprimées par une trame spécifique sur les plans de zonage.

Toutes installations, aménagements et constructions y sont interdites (notamment les affouillements, les exhaussements, le drainage), à moins que le projet ne présente des mesures compensatoires permettant une intégration dans le site compatible avec une préservation suffisante de la zone humide et sous réserve d'une justification technique démontrant qu'il ne peut être réalisé ailleurs.

Article 17 : Zone de dangers significatifs (IRE)

GRT Gaz doit être consulté, dès lors qu'un projet de construction se situe dans la zone de dangers significatifs (IRE) dans un cercle de rayon égal à :

- 70m pour les canalisations DN 200
- 205m pour les canalisations DN 450,

Centré sur les canalisations de transport de gaz naturel, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

GRT Gaz Région Centre-Atlantique
Centre de Traitement des DR/DICT
Roche Maurice BP 12417
44024 NANTES cedex 1

Article 18 : Zone inondable

Sous réserve que le projet respecte les règles du zonage dans lequel il se situe, et dans les secteurs de zone inondable, les extensions et les changements de destination seront autorisés à la condition d'avoir ou de construire un étage.

Par ailleurs, sous réserve que le projet respecte les règles du zonage dans lequel il se situe, et en zone inondable, le traitement des clôtures doit être spécifique. Les clôtures ne doivent pas retenir l'eau et doivent ainsi être "ajourées".

Article 19 : Hauteur des clôtures pouvant être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité

Les hauteurs des clôtures fixées dans le présent règlement peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité notamment aux abords des routes départementales dans le respect du règlement de la voirie départementale (article 31).

Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'habitat U Secteur Ua et sous secteur Uac – Secteur Ub et sous- secteurs Ubz et Uba

La **zone urbaine à vocation d'habitat** correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
Le secteur Ua comprend un sous-secteur Uac correspondant à un secteur à vocation commerciale.
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
Le secteur Ub comprend un sous-secteur Ubz et un sous secteur Uba.

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitations.
- 2) Les constructions à usage agricole,
- 3) Les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
- 4) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 5) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- 6) Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 7) Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article Ua 2.
- 8) Les installations classées soumises à autorisation.
- 9) Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.
- 10) Les garages collectifs de caravanes.
- 11) Les éoliennes de plus de 12m sont interdites.
- 12) Le changement de destination des locaux commerciaux dans le linéaire identifié en annexe 1 du présent règlement est interdit.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) Les constructions abritant des activités commerciales ou de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que toutes les dispositions soient prises pour éviter les nuisances.
- 2) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 3) L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- 4) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 5) Les bâtiments d'activités autres que commerciales ou de services sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'habitat dans la limite d'une surface d'emprise au sol de 200 m².
- 6) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique.
- 7) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral relatif au bruit des infrastructures terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur. (matérialiser la bande concernée sur les plans).
- 8) Les démolitions de bâti pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir pour les bâtiments répertoriés par une étoile sur le plan de zonage.
- 9) Dans le sous-secteur Uac, sont autorisées les constructions et installations à vocation commerciale uniquement.
- 10) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article U 3 – Accès et voiries

1 - Accès

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

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

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

Un accès de 3 mètres est autorisé uniquement pour la desserte d'un logement. Au-delà, il y a obligation de créer un accès de 4 mètres minimum d'emprise.

En agglomération le long de la RD 723, au niveau des accès autorisés, un emplacement de 15 m² minimum (5 mètres linéaires pris à l'alignement de la RD 723 sur 3 mètres de large) doit rester libre. L'implantation d'un portail ou d'une clôture doit se faire au-delà de cette limite.

2 - Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ainsi que les servitudes de passage existantes ou créées à l'occasion d'un projet doivent avoir :

- une largeur de chaussée de 3 mètres minimum pour la desserte d'un logement,
- une largeur de chaussée de 4 mètres minimum pour celles desservant entre 2 et 5 logements.

A partir de 6 logements, elles doivent avoir :

- une largeur de 3 mètres de chaussée minimum en sens unique,
- une largeur de 4 mètres de chaussée minimum si elles sont à double sens,
- si la chaussée se termine en impasse elle doit être aménagée dans sa partie terminale par un rond-point dimensionné en fonction de la taille de l'opération avec un minimum de 22 mètres de diamètre intérieur.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

1 - 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.

2 - Assainissement eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement

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

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et prévoir d'être mis hors circuit en vue du raccordement au réseau collectif. Lorsque les réseaux collectifs seront réalisés, toute construction nouvelle devra s'y raccorder et toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de 2 ans.

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, ou réaliser l'assainissement non collectif sur l'unité foncière de la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et 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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 15 places de stationnement (intérieures ou extérieures) doivent être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les constructions nécessitant une alimentation électrique doivent être raccordées au réseau de distribution.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Dans le cas d'opérations de lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

5 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

En dehors des secteurs concernés par les marges de recul indiquées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées comme indiqué ci-dessous :

- En secteur Ua :

Le nu des façades des constructions doit respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage ou les conditions suivantes :

- Le nu des façades des constructions est édifié à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 mètres maximum de la limite d'emprise, l'alignement étant alors assuré par un mur, un muret, un porche ou portail d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres.
- Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
 - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état sur l'unité foncière ou l'unité foncière voisine ayant une implantation différente,
 - lorsque le projet de construction ne peut être implanté en raison d'un linéaire à l'alignement inférieur ou égal à 6 mètres, la construction projetée peut s'implanter en recul.
 - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
 - lorsque le projet de construction concerne une annexe séparée,
 - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux, pour des raisons de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions
 - lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble justifiant une implantation différente,
 - lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

• En secteurs Ub

Le nu des façades des constructions doit respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage ou les conditions suivantes :

- Le nu des façades des constructions est édifié à 5 mètres minimum de la limite d'emprise publique.
En agglomération le long de la RD 723, le nu des façades est édifié à 10 mètres minimum de la limite d'emprise publique.
- Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
 - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état (située sur l'unité foncière ou l'unité foncière voisine) ayant une implantation différente sous réserve que le projet n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante,
 - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
 - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
 - lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route.

En sous-secteur Ubz :

Le nu des façades des constructions sera édifié à 5 mètres minimum de la limite d'emprise publique, des implantations différentes étant possible dans les mêmes cas que pour le secteur Ub ;

Toutefois, lorsque le terrain est bordé de plusieurs voies, le recul de 5 mètres pourra ne s'appliquer que par rapport à une seule limite d'emprise publique : une implantation à l'appui ou en retrait de 3 mètres minimum des autres limites publiques sera alors possible.

En sous-secteur Uba,

le nu des façades des constructions est implanté soit à l'alignement ou à 1,50 m de recul maximum.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique peuvent déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Les constructions sont édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.

Les annexes séparées sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².

Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur le fonds de la propriété voisine.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- des extensions de bâtiments existants ayant une implantation différente
- des équipements publics et d'intérêt collectif

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique peuvent déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Sans objet.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

- Sans objet en Ua
- Le coefficient d'emprise au sol maximum autorisé est fixé à :
 - 50% en **Ub**
 - 60% en **Ubz** et **Uba** sauf pour les logements sociaux
 -

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

Les constructions peuvent avoir une hauteur différente dans les cas suivants :

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure aux règles de la zone, une hauteur identique à la construction existante peut être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2. Les équipements publics ou d'intérêts collectifs, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
3. Les dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou de superstructure.

Les annexes séparées sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m². Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur le fonds de la propriété voisine.

Elles ont une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Aspect général

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Pour le bâti pierre :

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doivent se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. Les extensions, y compris contemporaines, doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine.

2 – Toitures

Sont interdites

- Les plaques en tôles métalliques non laquées,
- Les plaques en fibrociment grises apparentes, sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

En secteur Ua

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente maximale est de 35° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Elles doivent être réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant ou des matériaux d'origine du bâti existant pour les extensions.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées sur les constructions principales sous réserve de ne pas représenter plus d'un tiers de la surface au sol de la construction. Elles peuvent être autorisées pour les annexes séparées de la construction principale.

Dans le cadre du développement durable :

Les toitures terrasses végétalisées (sauf pour les bâtiments répertoriés par une étoile sur le plan de zonage) et la pose de panneaux solaires et photovoltaïques (sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture) sont autorisées nonobstant les dispositions précédentes.

En secteur Ub : pas de prescriptions particulières.

3 - Clôtures

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- **En secteur Ua :** 2 mètres en limite d'emprise publique ou privée et en limite séparative.
En limite d'emprise publique ou privée seuls les murs ou murets enduits deux faces d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2 m sont autorisés.
- **En secteurs Ub : 1,60 mètre en limite d'emprise publique ou privée**
Elle peut être portée à 1,80 mètre maximum si elle est composée de deux matériaux différents entre le soubassement (d'une hauteur maximum de 1,50 mètre) et la partie haute en ayant un espace minimum de 10 centimètres entre les éléments (sauf pour les grillages). Elle est de 2 mètres en limite séparative.
De plus, les plaques bétons sont autorisées sous réserves de ne pas dépasser une hauteur de 25 cm notamment pour la pose de grillage rigide.

En agglomération le long de la RD 723, au niveau des accès autorisés, un emplacement de 15 m² minimum (5 mètres linéaires pris à l'alignement de la RD 723 sur 3 mètres de large) doit rester libre. L'implantation d'un portail ou d'une clôture doit se faire au-delà de cette limite.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture en bon état d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Composition

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques bétons en limite d'emprise publique ou privée en zone Ua.
- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique ou privée.
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique ou privée.

4 – Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques ou préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.

Les toitures faites de plaques en tôles métalliques non laquées ou de plaques en fibrociment grises apparentes sont interdites sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

Les annexes séparées de la construction principale sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum. Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur le fonds de la propriété voisine.

Article U 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier doit indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

1 - Constructions, extension, changement de destination :

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m²

- une place de stationnement par logement égale ou inférieure à 50 m².
- une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface créée.

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

En agglomération le long de la RD 723, au niveau des accès autorisés, un emplacement de 15 m² minimum (5 mètres linéaires pris à l'alignement de la RD 723 sur 3 mètres de large) doit rester libre. L'implantation d'un portail ou d'une clôture doit se faire au-delà de cette limite.

Toute place de stationnement supprimée doit être recrée à minima sur le terrain et tout projet conduisant à la création de logement est assujéti aux mêmes règles de stationnement que pour les constructions neuves destinées à l'habitation.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser sur l'unité foncière, elles doivent être réalisées sur un terrain privé dans un périmètre distant de moins de 300 mètres du projet.

2- Constructions à usage de bureaux et services :

- Une place de stationnement par 20 m² de surface.

3- Constructions à usage de commerce :

- à partir de 300 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

4- Constructions à usage d'ateliers et d'entreprises : 1 place par 100 m² de surface**5- Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 100 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour 4 personnes.

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

Les dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'équipements publics dans la mesure où, dans un rayon de 300 mètres, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisantes tant sur le domaine public que privé des collectivités.

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

- 1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les dépôts, citernes, stockage doivent être dissimulés derrière un écran afin de ne pas être vus de la voie publique.

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation économique Ue

La **zone Ue, dite du Mottay**, est une zone urbaine à vocation économique, destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, de services et de commerces de gros qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein du bourg ou d'autres zones d'habitation. Elle correspond à une zone déjà urbanisée où les équipements publics sont existants ou en cours de réalisation et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article Ue 2.

Les constructions à vocation de commerces de détail, à l'exception des cas prévus à l'article Ue 2.

Le changement de destination en commerces de détail, à l'exception des cas prévus à l'article Ue 2.

Les logements neufs d'habitation y compris de gardiennage.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) Les constructions et installations à vocation économique artisanale, industrielle, de service, de commerce de gros ou de commerces liés à une activité autorisée sur la zone (show-room) ou à une activité de réparation de véhicules.
- 2) L'extension des commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU.
- 3) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement sous réserve de respecter les réglementations en vigueur concernant ces installations
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publiques ou collectives sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique
- 5) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 6) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

Article Ue 3 - Voirie et accès

1 - Accès

La création d'accès individuels directs à la RD 723 est interdite. La modification ou la création d'accès individuel aux autres Routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Les changements d'affectation, les extensions utilisant un accès non sécurisé pourront être interdits.

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

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

2 – Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Pour les voies nouvelles, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres et la largeur minimale de l'emprise est de 10 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par un rond-point dimensionné en fonction de la taille de l'opération avec un minimum de 22 mètres de diamètre intérieur.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

1 - 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.

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur l'unité foncière de la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

3 - Eaux résiduaires

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

4 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et 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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

5 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

6 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

Article Ue 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

En dehors des secteurs concernés par les marges de recul indiquées sur le plan de zonage, le nu des façades des constructions doit être implanté avec un retrait minimal de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions qui jouxtent une voie non ouverte au public
- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux constructions et installations d'intérêt public ou collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

En cas d'extension d'une construction existante en bon état ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Cependant, l'implantation sur une des limites séparatives peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu adapté à l'activité et à condition de respecter sur les autres limites séparatives une distance au moins égale à 4 mètres.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Sans objet.

Article Ue 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Ue 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15m.

Un dépassement peut être autorisé pour les ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité (cheminée, aération, ...)

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article Ue 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Aspect général

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

2 - Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

En limite d'emprise publique ou privée, elles doivent être constituées :

- soit d'un grillage,
- soit en maçonnerie ou parpaings enduits et elles n'excédant pas 1 mètre. Elles pourront être surmontées d'un grillage.

Dans tous les cas elles devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.

Article Ue 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m².

1- Constructions à usage de bureaux et services : Une place de stationnement par 20 m² de surface.

2- Constructions à usage de commerce :

- de 0 à 150 m² de vente : 1 place de stationnement par fraction de 50 m²
- à partir de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

3- Constructions à usage d'ateliers et d'entreprises : 1 place par 100 m² de surface

4- Etablissements divers :

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour 4 personnes.

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

Article Ue 13 - Réalisation d'espaces libres,

- 1) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme
- 2) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être traitées en espace vert.

Article Ue 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans Objet.

Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'équipements et d'intérêt collectif : UI et sous secteur Ula

La **zone UI** est une zone urbaine à vocation d'équipements publics et d'équipements d'intérêt collectif correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Le **secteur UI** comprend un sous-secteur **Ula** correspondant au secteur de **Port Sinan**. Ce sous-secteur est soumis à des conditions particulières.

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non écrites en article UI 2.

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

- 1) Les constructions ou installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif (sport, loisirs, santé, culture, social...).
- 2) Les affouillements ou 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, à la création de réserve incendie, à la réalisation de plan d'eau de loisirs dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publiques ou collectives sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique.
- 4) Les logements locatifs sociaux, sous conditions de s'intégrer dans l'aménagement global du secteur.
- 5) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

En secteur Ula, les constructions et installations liées aux activités existantes sur le site,

- Le changement de destination à condition d'être à vocation de bureaux, ateliers ou d'accueil (réception, tourisme, séminaires...)
- Le logement de fonction nécessaire aux activités, toute autre création de logement est interdite.

Article UI 3 - Voiries et accès

1 - Accès

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

La modification ou la création d'accès individuel aux RD est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

Article Ul 4 - Desserte par les réseaux

1 - 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.

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et 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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) doivent être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain,

5 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

Article Ul 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'alignement.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique peuvent déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

1. Tout point de la construction doit être implanté soit en limite, soit à une distance du point le plus proche de cette limite au moins égale à 3 m.
2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes.
3. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique peuvent déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Sans objet.

Article UI 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par la qualité des matériaux.
Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Article UI 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Une place de stationnement pour 75 m² de surface utile.

Les dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'équipements publics dans la mesure où, dans un rayon de 300 mètres, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisantes tant sur le domaine public que privé des collectivités.

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

Les espaces libres de toute construction et de stationnement sont aménagés en espaces paysagers.

Article UI 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone Ux et Uxa

La zone Ux est une zone d'activités économiques réservée aux constructions et installations nécessaires aux activités et à l'exploitation de la carrière.

La zone Uxa est une zone d'extension future des carrières non ouverte à l'exploitation sans autorisation préfectorale.

Article Ux 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions ou installations non liées aux activités et à l'exploitation de la carrière.

Article Ux 2 - Occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions

Toutes constructions ou installations liées aux activités et à l'exploitation de la carrière.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

Article Ux 3 - Accès et voirie

Sans objet.

Article Ux 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article Ux 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ux 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

En dehors des secteurs concernés par les marges de recul indiquées au plan de zonage, les constructions seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions,

- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou à 5 mètres minimum

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Sans objet.

Article Ux 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Ux 10 - Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

Article Ux 11 - Aspect extérieur

Sans objet.

Article Ux 12 - Stationnement

Sans objet.

Article Ux 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Sans objet.

Article Ux 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre 1 : dispositions applicables aux zones à urbaniser 1AU

Les zones 1AU sont des zones naturelles insuffisamment équipées destinées à être urbanisées à terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble. Elles sont ouvertes à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus en cohérence avec les Orientations d'Aménagement proposées.

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6. Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article Ua 2.
8. Les installations classées soumises à autorisation.
9. Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.
10. Les garages collectifs de caravanes.

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

1. Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
2. L'extension des constructions existantes ainsi que les dépendances et annexes qui y sont liées sous réserve qu'elles soient situées sur l'unité foncière abritant la construction principale, que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que cela ne remette pas en cause l'aménagement ultérieur de la zone.
Les extensions, annexes séparées ne doivent pas excéder 50 m² d'emprise au sol.
3. Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
4. Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publics ou collectifs et notamment les ouvrages électriques sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs AU.
5. Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de voirie, de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
6. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article 1AU 3 – Accès et voiries

1- Accès

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Les nouveaux accès privés sur la RD 723 doivent être regroupés.

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

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

Un accès de 3 mètres est autorisé uniquement pour la desserte d'un logement. Au-delà, il y a obligation de créer un accès de 4 mètres minimum d'emprise.

2 - Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées

- en sens unique doivent avoir 3 mètres de chaussée
- celles à double sens doivent avoir 5 mètres de chaussée

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par un rond-point dimensionné en fonction de la taille de l'opération avec un minimum de 22 mètres de diamètre intérieur.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

1 - 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.

2 Assainissement eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et prévoir d'être mis hors circuit en vue du raccordement au réseau collectif. Lorsque les réseaux collectifs seront réalisés, toute construction nouvelle devra s'y raccorder et toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de 2 ans.

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, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et 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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 15 places de stationnement (intérieures ou extérieures) doivent être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les constructions nécessitant une alimentation électrique doivent être raccordées au réseau de distribution.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Dans le cas d'opérations de lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

5 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Le nu des façades des constructions est édifié à l'alignement des voies ou à 1,5 mètre minimum de la limite d'emprise publique. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- pour l'extension de constructions accolée à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ne respectant pas les règles générales en 1AU sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique peuvent déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Les constructions sont édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.

Les annexes séparées sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m². Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur le fonds de la propriété voisin.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- des extensions de bâtiments existants ayant une implantation différente
- des équipements publics et d'intérêt collectif

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique peuvent déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Sans objet

Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à **6 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

Les constructions peuvent avoir une hauteur différente dans les cas suivants :

- 1) En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure aux règles générales, une hauteur identique à la construction existante peut être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- 2) Les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- 3) Les dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou de superstructure.

Les annexes séparées sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m². Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur le fonds de la propriété voisine.

Elles ont une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Aspect général

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

2 - Clôtures

Hauteur :

▪ En limite d'emprise publique ou privée :

La hauteur maximale des clôtures est fixée :

- soit à 1,60 mètre ;
- soit à 1,80 mètre si elle est composée de deux matériaux différents entre le soubassement (d'une hauteur maximum de 1,50 mètre) et la partie haute en ayant un espace minimum de 10 centimètres entre les éléments (sauf pour les grillages).

▪ En limite séparative :

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture en bon état d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Composition :

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci doit comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes.

Les clôtures doivent être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques bétons en limite d'emprise publique ou privée sauf si elles ne dépassent pas une hauteur de 25 cm notamment pour la pose de grillage rigide.
- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique ou privée.
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique ou privée.

3 – Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques ou préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.

Les toitures faites de plaques en tôles métalliques non laquées ou de plaques en fibrociment grises apparentes sont interdites sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

Les annexes séparées de la construction principale sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum. Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur le fonds de la propriété voisine.

Article 1AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier doit indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

1 - Constructions, extension, changement de destination :

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m²

- une place de stationnement par logement égale ou inférieure à 50 m².
- une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface créée.

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

Toute place de stationnement supprimée doit être recréée *a minima* sur le terrain et tout projet conduisant à la création de logement est assujéti aux mêmes règles de stationnement que pour les constructions neuves destinées à l'habitation.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser sur l'unité foncière, elles doivent être réalisées sur un terrain privé dans un périmètre distant de moins de 300 mètres du projet.

2- Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 20 m² de surface.

3- Constructions à usage de commerce :

- de 0 à 150 m² de vente : 1 place de stationnement par fraction de 50 m²
- à partir de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

4-Constructions à usage d'ateliers et d'entreprises :

- 1 place par 100 m² de surface

5- Etablissements divers :

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour deux personnes.

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

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

Les dépôts, citernes, stockage doivent faire l'objet d'un traitement pour ne pas être visibles de la voie publique.

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation économique 1AUe

Le secteur 1AUe est un secteur d'extension urbaine insuffisamment équipé à vocation économique destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, de services et de commerces de gros qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein du bourg ou d'autres zones d'habitation.

Article 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 1AUe 2.

Les constructions à vocation de commerces de détail, à l'exception des cas prévus à l'article 1AUe 2.

Le changement de destination en commerces de détail, à l'exception des cas prévus à l'article 1AUe 2.

Les logements neufs d'habitation y compris de gardiennage.

Article 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) Les constructions et installations à vocation économique artisanale, industrielle, de service, de commerce de gros ou de commerces liés à une activité sur la zone (show-room) ou à une activité de réparation de véhicules.
- 2) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement sous réserve de respecter les réglementations en vigueur concernant ces installations.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publiques ou collectives sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique.
- 4) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 5) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article 1AUe 3 - Voirie et accès

1 - Accès

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

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

2 – Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Pour les voies nouvelles, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres et la largeur minimale de l'emprise est de 10 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par un rond-point dimensionné en fonction de la taille de l'opération avec un minimum de 22 mètres de diamètre intérieur.

Article 1AUe 4 - Desserte par les réseaux

1 - 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

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur l'unité foncière de la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

3 - Eaux résiduaires

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

4 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et 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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

5 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

6 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

Article 1AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage. En dehors de ces marges, le nu des façades des constructions doit être implanté avec un retrait minimal de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux constructions et installations d'intérêt public ou collectif.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Cependant, l'implantation sur une des limites séparatives peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu adapté à l'activité et à condition de respecter sur les autres limites séparatives une distance au moins égale à 4 mètres.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Sans objet.

Article 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 1AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15m.

Un dépassement peut être autorisé pour les ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité (cheminée, aération, ...)

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**1 - Aspect général**

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

2 - Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

En limite d'emprise publique ou privée, elles doivent être constituées :

- soit d'un grillage,
- soit en maçonnerie ou parpaings enduits et n'excédant pas 1 mètre. Elles pourront être surmontées d'un grillage.

Dans tous les cas elles devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.

Article 1AUe 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m².

1- Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 20 m² de surface.

2- Constructions à usage de commerce :

- de 0 à 150 m² de vente : 1 place de stationnement par fraction de 50 m²
- à partir de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

3- Constructions à usage d'ateliers et d'entreprises :

- 1 place par 100 m² de surface.

4- Etablissements divers :

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour deux personnes.

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

Article 1AUe 13 - Réalisation d'espaces libres,

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être traitées en espace vert.

Article 1AUe 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans Objet.

Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation principale d'équipements et d'intérêt collectif 1AUI

Le secteur 1AUI est un secteur d'extension urbaine insuffisamment équipé à vocation d'équipements publics et d'équipements d'intérêt collectif.

Article 1AUI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non écrites en article 1AUI 2.

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

- 1) Les constructions ou installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif (sport, loisirs, santé, culture, social...).
- 2) Les affouillements ou 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, à la création de réserve incendie, à la réalisation de plan d'eau de loisirs dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publiques ou collectives sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique.
- 4) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article 1AUI 3 - Voiries et accès

1 - Accès

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

La modification ou la création d'accès individuel aux RD est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

Article 1AUI 4 - Desserte par les réseaux

1 - 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.

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur l'unité foncière de la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et 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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain,

5 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Article 1AUI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Sans objet

Article 1AUI 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 1AUI 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 1AUI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**1 - Aspect général**

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par la qualité des matériaux.

Article 1AUI 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement pour 75 m² de surface utile.

Les dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'équipements publics dans la mesure où, dans un rayon de 300 mètres, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisantes tant sur le domaine public que privé des collectivités.

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

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Article 1AUI 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser 2AU

Les zones 2AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future insuffisamment équipés fermés à l'urbanisation qui nécessitent une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme pour être urbanisés.

La zone 2AU comprend :

- les secteurs 2AU destinés à l'habitat
- le secteur 2AUe destiné à une zone à vocation économique

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole,
3. Les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6. Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article Ua 2.
8. Les installations classées soumises à autorisation.
9. Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.
10. Les garages collectifs de caravanes.

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

Sans objet.

Article 2AU 3 - Voiries et accès

Sans objet.

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet.

Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans Objet

Article 2AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

Article 2AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet

Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

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

Ne sont admises dans cette zone que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend :

- un secteur **Ab** où la construction de bâtiments à usage agricole est interdite en périphérie de l'agglomération de Rouans
- un secteur **Ah** correspondant aux hameaux où seuls sont autorisées les extensions de l'existant, les annexes et les changements de destination
- un secteur **An** correspondant à un secteur de transition avec les marais
- un secteur **Ap** correspondant à des vestiges archéologiques ou à du patrimoine historique. Toute autorisation est soumise à l'approbation des services de l'Etat ou l'autorisation du Conseil Municipal,
- un secteur **Ar** correspondant aux hameaux patrimoniaux identifiés faisant l'objet d'une réglementation spécifique sur le bâti pierre.

Chapitre 1 :

Dispositions applicables à la zone agricole A

Secteur A – Ab – Ah – An – Ap - Ar

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions, les installations ou équipements non mentionnés à l'article A2 et notamment :
 - Les mobil-homes et bungalow.
 - Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain ou des bâtiments où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
 - Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
 - les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage.
- 2) En secteurs Ab, An, Ar et Ah, toutes constructions à usage agricole.
- 3) En secteur Ap, toutes constructions, toutes installations ou toutes extensions du bâti existant.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans tous les secteurs :

- 1) 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.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux équipements, infrastructures publics et notamment les ouvrages de transport électrique, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- 3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

De plus dans le secteur A uniquement :

- a. 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 situé à une distance maximale de **50 m** de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.
- b. Les activités de diversification (vente, activité éducative, ...) réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production agricole restant la principale) à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation et que l'assainissement soit réalisable. Les activités d'hébergement touristique ne sont autorisées que dans les bâtiments existants.

Un agrandissement est autorisé dans la limite d'une seule extension de 30%. à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.

- c. 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 destiné à l'habitat. Des extensions de bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre peuvent être autorisées dans le cadre de mise aux normes.
- d. L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes, ...) sont autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

- e. Dans toute situation, la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre.
- f. Les activités équestres relevant de l'article L. 311-1 et L 311-2 du Code Rural sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- g. Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur. (matérialiser sur plan la bande concernée).
- h. Les annexes aux logements de fonction.

1) **En secteur Ah :**

- a) La rehausse est autorisée.
- b) L'extension de l'emprise au sol des bâtiments d'habitation existants ou des annexes accolées à l'approbation du PLU, dans la limite d'une seule extension de 30% (non cumulable) ;
- c) L'extension des bâtiments d'habitation existants en pierre dans la limite d'une seule extension de 30% de l'emprise au sol, à l'approbation du PLU. Elle est réalisée en pierres apparentes, pierres jointes, en mur maçonné enduit chaux à l'ancienne ton naturel, en bois vernis non teinté ou autre matériau d'aspect et de couleur bois de très bonne finition mais dans ces deux derniers cas, une attention particulière doit être portée pour être en cohérence avec le bâti existant et l'environnement. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs... doivent être conservés.
Les extensions, les vérandas et pièces annexes sont autorisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile, avec poteau bois ou pierre. D'autres matériaux et aspects peuvent exceptionnellement être autorisés sous réserves de s'intégrer parfaitement aux constructions existantes.
- d) Le changement de destination de bâtiment agricole en pierres en habitation sous réserve :
 - que le logement créé soit situé à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole pour que cela n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et notamment dans le respect des dispositions du code rural et de l'article 11 des dispositions générales du présent règlement ;
 - que le bâtiment ne soit pas en ruine (les murs porteurs doivent être en bon état et la charpente en place) ;
 - qu'il soit réalisé une mise en valeur du patrimoine. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs...doivent être conservés. Les murs extérieurs existants en pierres doivent être en pierres apparentes ou pierres jointes. Les ouvertures existantes sur ces bâtis (exemple granges avec piliers...) peuvent être comblées au niveau de la structure par des murs en pierres apparentes, pierres jointes, en mur maçonné enduit chaux à l'ancienne ton naturel, en bois vernis non teinté ou tout autre matériau d'aspect et de couleur bois de très bonne finition dans ces deux derniers cas, une attention particulière doit être portée pour s'insérer de façon à mettre en valeur le bâti en pierres.
 - que l'assainissement soit réalisable ;
 - que l'emprise au sol des murs du bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit au minimum de 40 m² à l'approbation du PLU pour y réaliser un logement, que l'emprise au sol soit de 140 m² pour faire un deuxième logement, de 240 m² pour réaliser un troisième logement, de 340 m² pour réaliser un quatrième logement etc...
- e) l'aménagement de logements dans les bâtiments anciens en pierre (quelque soit leur destination d'origine),
 - que le logement créé soit situé à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole pour que cela n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et notamment dans le respect des dispositions du code rural et de l'article 11 des dispositions générales du présent règlement ;
 - que le bâtiment ne soit pas en ruine (les murs porteurs doivent être en bon état et la charpente en place) ;
 - qu'il soit réalisé une mise en valeur du patrimoine. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs...doivent être conservés. Les murs extérieurs existants en pierres doivent être en pierres apparentes ou pierres jointes. Les ouvertures existantes sur ces bâtis (exemple granges avec piliers...) peuvent être comblées au niveau de la structure par des murs en pierres apparentes, pierres jointes, en mur maçonné enduit chaux à l'ancienne ton naturel, en bois vernis non teinté ou tout autre matériau d'aspect et de couleur bois de très bonne finition dans ces deux derniers cas, une attention particulière doit être portée pour s'insérer de façon à mettre en valeur le bâti en pierres ;
 - que l'assainissement soit réalisable ;
 - que l'emprise au sol des murs du bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit au minimum de 40 m² à l'approbation du PLU pour y réaliser un logement, que l'emprise au sol soit de 140 m² pour faire un

deuxième logement, de 240 m² pour réaliser un troisième logement, de 340 m² pour réaliser un quatrième logement etc...

- f) La construction, l'extension ou la réhabilitation d'annexes séparées sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et paysager proche et que l'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) soit de 100 m² maximum.

Cette limite ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de transformation en annexes de bâtiments déjà existants.

- g) L'extension des bâtiments d'activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :

- Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²
- Une extension maximale de 30% avec un maximum de 200 m² au sol pour les bâtiments de plus de 150 m² d'emprise au sol.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU.

2) En secteur Ar

- a) La rehausse est interdite sauf pour les bâtiments en pierres ne comportant pas une hauteur satisfaisante pour être réhabilités. Dans ce cas, la surélévation doit obligatoirement se faire en pierres sans que la hauteur du bâti à rehausser ne dépasse 3 mètres entre le seuil et l'égout du toit.
- b) L'extension des bâtiments d'habitation existants en pierre dans la limite d'une seule extension de 30% de l'emprise au sol, à l'approbation du PLU. Elle est réalisée en pierres apparentes, pierres jointes, en mur maçonné enduit chaux à l'ancienne ton naturel, en bois vernis non teinté ou autre matériau d'aspect et de couleur bois de très bonne finition mais dans ces deux derniers cas, une attention particulière doit être portée pour être en cohérence avec le bâti existant et l'environnement. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs... doivent être conservés.
- c) Les extensions, les vérandas et pièces annexes sont autorisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile, avec poteau bois ou pierre. D'autres matériaux et aspects peuvent exceptionnellement être autorisés sous réserves de s'intégrer parfaitement aux constructions existantes.
- d) Le changement de destination de bâtiment agricole en pierres en habitation sous réserve :
- que le logement créé soit situé à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole pour que cela n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et notamment dans le respect des dispositions du code rural et de l'article 11 des dispositions générales du présent règlement ;
 - que le bâtiment ne soit pas en ruine (les murs porteurs doivent être en bon état et la charpente en place) ;
 - qu'il soit réalisé une mise en valeur du patrimoine. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs... doivent être conservés. Les murs extérieurs existants en pierres doivent être en pierres apparentes ou pierres jointes. Les ouvertures existantes sur ces bâtis (exemple granges avec piliers...) peuvent être comblées au niveau de la structure par des murs en pierres apparentes, pierres jointes, en mur maçonné enduit chaux à l'ancienne ton naturel, en bois vernis non teinté ou tout autre matériau d'aspect et de couleur bois de très bonne finition dans ces deux derniers cas, une attention particulière doit être portée pour s'insérer de façon à mettre en valeur le bâti en pierres.
 - que l'assainissement soit réalisable ;
 - que l'emprise au sol des murs du bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit au minimum de 40 m² à l'approbation du PLU pour y réaliser un logement, que l'emprise au sol soit de 140 m² pour faire un deuxième logement, de 240 m² pour réaliser un troisième logement, de 340 m² pour réaliser un quatrième logement etc...
- e) L'aménagement de logements dans les bâtiments anciens en pierre, (quelque soit leur destination d'origine)
- que le logement créé soit situé à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole pour que cela n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et notamment dans le respect des dispositions du code rural et de l'article 11 des dispositions générales du présent règlement ;
 - que le bâtiment ne soit pas en ruine (les murs porteurs doivent être en bon état et la charpente en place) ;

- qu'il soit réalisé une mise en valeur du patrimoine. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs...doivent être conservés. Les murs extérieurs existants en pierres doivent être en pierres apparentes ou pierres jointes. Les ouvertures existantes sur ces bâtis (exemple granges avec piliers...) peuvent être comblées au niveau de la structure par des murs en pierres apparentes, pierres jointes, en mur maçonné enduit chaux à l'ancienne ton naturel, en bois vernis non teinté ou tout autre matériau d'aspect et de couleur bois de très bonne finition dans ces deux derniers cas, une attention particulière doit être portée pour s'insérer de façon à mettre en valeur le bâti en pierres.
 - que l'assainissement soit réalisable ;
 - que l'emprise au sol des murs du bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit au minimum de 40 m² à l'approbation du PLU pour y réaliser un logement, que l'emprise au sol soit de 140 m² pour faire un deuxième logement, de 240 m² pour réaliser un troisième logement, de 340 m² pour réaliser un quatrième logement etc...
- f) La construction, l'extension ou la réhabilitation d'annexes séparées sous réserve d'avoir le même aspect que le bâti existant ou être réalisée en bois ou aspect bois et que l'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) soit de 40 m² maximum.

Cette limite ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de transformation en annexes de bâtiments déjà existants.

Article A 3 - Voiries et accès

1- Accès

La création d'accès individuel directs sur les routes départementales est soumise à l'avis des services gestionnaires.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

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

Elle peut être également refusée ou limitée 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 la nature et l'intensité du trafic.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages du secteur.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1 - 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.

Les travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation autorisée sont interdits.

2 - Assainissement eaux usées

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

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

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et 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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

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

5 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

En dehors des secteurs concernés par des marges de recul indiquées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 100 m par rapport à l'axe de l'emplacement réservé concernant le projet de déviation de la RD 723 pour l'habitat, 50 mètres pour les activités et 30 mètres par rapport aux bords extérieurs des chaussées des bretelles d'échangeurs, 35 m par rapport à l'axe de l'actuelle RD 723 pour les constructions d'habitation et les constructions de bâtiments agricoles.
- 35 mètres par rapport à l'axe de la « route des carrières » RD 79
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD
- 5m par rapport à l'alignement des voies classées voies communales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation
- lorsque le projet de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état (située sur l'unité foncière ou l'unité foncière voisine) ayant une implantation différente sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante.
- Pour les constructions, installations réalisées dans le cadre de la mise aux normes de bâtiments agricoles.
- Pour la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique peuvent déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

- 1) Les constructions d'habitation doivent être édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- des extensions de bâtiments existants ayant une implantation différentes.

Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire dans la continuité des emprises des bâtiments existants.

- 2) Les annexes séparées sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m². Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur le fonds de la propriété voisine.
- 3) Les autres constructions à usage agricole doivent être édifiées à un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 4) Les constructions, installations, ouvrages et équipements dits "techniques" liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics collectifs ou d'intérêts général (transformateurs, relais, station de pompage ou refoulement, ouvrages pour le transport et la distribution d'électricité, de gaz, d'eau..) peuvent déroger à ces prescriptions d'implantation.
- 5) Les éoliennes peuvent être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

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

Sans objet (à l'exception des secteurs Ah et Ar).

Dans les secteurs Ah et Ar, sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance de 3 mètres minimum.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure, une hauteur identique à la construction existante peut être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de nécessité technique impérieuse tels que des ouvrages techniques ou de superstructure
- pour les bâtiments d'activité à usage agricole
- aux éoliennes

- ❖ Les annexes séparées sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égales à 20 m². Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur le fonds de la propriété voisine.

Elles ont une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

- ❖ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Aspect général

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par la qualité des matériaux.

2 - Toitures

Hormis pour les bâtiments agricoles, sont interdites :

- Les plaques en tôles métalliques non laquées,
- Les plaques en fibrociment grises apparentes, sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

Pour le bâti pierre :

Pour le bâti patrimonial en pierre, les toitures sont réalisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile.

En cas de réfection totale de toiture, des tuiles ½ rondes doivent être utilisées.

L'utilisation de l'ardoise ne peut être autorisée que lorsqu'il s'agit d'une rénovation, d'une extension ou d'une reconstruction après sinistre d'une construction dont la toiture est en ardoise.

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont possibles.

3 - Clôtures

Les clôtures destinées à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

Pour les autres clôtures :

Hauteur :

▪ En limite d'emprise publique ou privée :

La hauteur maximale des clôtures est fixée :

- soit à 1,60 mètre ;
- soit à 1,80 mètre si elle est composée de deux matériaux différents entre le soubassement (d'une hauteur maximum de 1,50 mètre) et la partie haute en ayant un espace minimum de 10 centimètres entre les éléments (sauf pour les grillages).

▪ En limite séparative

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisée :

- pour les piliers d'encadrement des portails,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente,
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture en bon état d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Composition :

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci doit comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes.

Les clôtures doivent être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques bétons en limite d'emprise publique ou privée sauf si elles ne dépassent pas une hauteur de 25 cm notamment pour la pose de grillage rigide.
- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique ou privée.
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique ou privée.

4 - Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques ou préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.

Hormis pour les bâtiments agricoles, les toitures faites de plaques en tôles métalliques non laquées ou de plaques en fibrociment grises apparentes sont interdites sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

Les annexes séparées de la construction principale sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières. Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur le fonds de la propriété voisine.

Article A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Deux places de stationnement par logement individuel sont demandées par logement.

Toute place de stationnement supprimée doit être recrée *a minima* sur le terrain et tout projet conduisant à la création de logement est assujéti aux mêmes règles de stationnement que pour les constructions neuves destinées à l'habitation.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser sur l'unité foncière, elles doivent être réalisées sur un terrain privé dans un périmètre distant de moins de 300 mètres du projet.

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

Sans objet.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Dispositions applicables à la zone naturelle

La **zone N** est une zone naturelle 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.

Cette zone est divisée sous- secteurs :

- La **zone N** correspond aux zones naturelles protégées.
- Le **secteur Nd** est un secteur à vocation de déchetterie
- Le **secteur NI** correspond à un secteur de loisirs
- Le **secteur Nh** correspond à l'habitat dispersé où seuls sont autorisées les extensions de l'existant et les changements de destination.
- Le **secteur Np** correspond à des vestiges archéologiques ou à du patrimoine historique. Toute autorisation est soumise à l'approbation des services de l'Etat ou l'autorisation du Conseil Municipal.
- Le **secteur NSe** correspond aux secteurs accueillant les stations d'épurations, les ouvrages d'eau potable, les installations publiques ou d'intérêts collectifs.
- Le **secteur Nx** correspond à l'ancienne décharge.

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone naturelle N

Secteur N - Nd - Nl – Nh – Np – NSe-Nx

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans tous les secteurs

1. Les nouvelles constructions d'habitation.
2. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la définition de la zone N et ne figurent pas dans l'article N2.
3. Les constructions à usage agricole,
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6. Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article N 2.
8. Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.
9. Les garages collectifs de caravanes.

De plus, dans les secteurs NSe, Nd, Nh, Nl, Np, Nse et Nx:

Toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

1. Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie, ...).
2. Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics et notamment les ouvrages de transport électrique, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
3. L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles du Code de l'Environnement.
4. La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre.
5. Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
6. L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes, ...) sont autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

En secteur Nd :

Les constructions et installations nécessaires aux besoins de la déchetterie, sous conditions de bonne intégration dans l'environnement.

En secteur Nh :

- 1) L'extension des bâtiments d'habitation dans la limite d'une extension de 30% à la date de l'arrêt du PLU et sous réserve que les travaux n'est pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- 2) Les annexes séparées en neuf ou par réhabilitation sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et paysager proche et que l'emprise au sol totale des annexes n'excède pas 100 m². Cette limitation ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de transformation en annexes de bâtiments existants à l'arrêt du PLU ;
- 3) L'extension de bâtiments d'activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'harmonise avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :
 - Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²
 - Une extension maximale de 30% avec un maximum de 200 m² au sol pour les bâtiments de plus de 150 m² d'emprise au sol.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

En secteur Nl :

- 1) Les constructions d'équipements publics et d'activités de loisirs du secteur sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement. (aire naturelle de camping – salle de sports – terrains de sports ...)
- 2) Les exhaussements et affouillements destinés à la création d'un plan d'eau à usage de loisirs.

En secteur Np :

Toutes constructions ou installations doit faire l'objet d'un avis préalable au titre de la préservation du patrimoine archéologique.

En secteur NSe:

Les constructions et installations d'infrastructures publiques liées et nécessaires notamment aux stations d'épuration, aux ouvrages d'eau potable ainsi qu'aux installations publiques ou d'intérêts collectifs.

En secteur Nx

Aucune construction, ni installation, ni affouillement n'est autorisé sur le site de l'ancienne décharge de la Rochelle.

En secteur de site classé Estuaire de La Loire :

Les constructions ou installations ayant fait l'objet d'une autorisation spéciale, au titre de l'article L341-10 du code de l'environnement.

Article N 3 - Voiries et accès**1 - Accès**

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Les changements d'affectation, les extensions utilisant un accès non sécurisé peuvent être interdits.

Règlement en vigueur

incluant la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 15 novembre 2022

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

Elle peut être également 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 la nature et l'intensité du trafic.

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

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4m.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - 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.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits

2 - Assainissement eaux usées

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

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

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et 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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique, dans les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

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

5 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

En dehors des secteurs concernés par des marges de recul indiquées au plan de zonage hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 100 m par rapport à la limite d'emprise de l'emplacement réservé concernant le projet de déviation de la RD 723 (Cette règle ne s'applique pas par rapport à l'emplacement réservés annexes prévus pour le raccordement de voies, les bassins, ...)
- 35 m par rapport à l'axe des RD 723 pour les constructions d'habitation et les constructions de bâtiments agricoles,
- 35 mètres par rapport à la RD 79,
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD,
- 5 m par rapport à l'alignement des voies classées voies communales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation,
- Lorsque le projet de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état (située sur l'unité foncière ou l'unité foncière voisine) ayant une implantation différente sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante.
- Pour les constructions, installations réalisées dans le cadre de la mise aux normes de bâtiments agricoles,
- Pour l'adaptation, le changement d'affectation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique peuvent déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

1. Les constructions d'habitation doivent être édifiées :
 - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
 - soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont possibles pour des extensions ayant une implantation différentes.

Dans ce cas, l'implantation des constructions peuvent se faire dans la continuité des emprises des bâtiments existants.

2. Les annexes séparées sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.
3. Les constructions, installations, ouvrages et équipements dits "techniques" liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics collectifs ou d'intérêts général (transformateurs, relais, station de pompage ou refoulement, ouvrages pour le transport et la distribution d'électricité, de gaz, d'eau..) peuvent déroger à ces prescriptions d'implantation.
4. Les éoliennes peuvent être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

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

Sans objet.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure, une hauteur identique à la construction existante peut être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2. La hauteur des autres constructions existantes ou autorisées ne comprenant pas de logement ne peut excéder 3,50 m à l'égout du toit.
3. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
4. Les dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative tels que des ouvrages techniques ou de superstructure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Les annexes séparées sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égales à 20 m². Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur le fonds de la propriété voisine.

Elles ont une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1- Aspect général

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par la qualité des matériaux.

2 – les Toitures

Sont interdites :

- Les plaques en tôles métalliques non laquées,
- Les plaques en fibrociment grises apparentes, sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

Pour le bâti pierre :

Pour le bâti patrimonial en pierre, les toitures sont réalisées à l'identique de la toiture d'origine, dans le cadre de projet de réhabilitation.

3 - Clôtures

Les clôtures destinées à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

Pour les autres clôtures il s'agit de respecter les conditions suivantes :

Hauteur :**▪ En limite d'emprise publique ou privée :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée :

- soit à 1,60 mètre ;
- soit à 1,80 mètre si elle est composée de deux matériaux différents entre le soubassement (d'une hauteur maximum de 1,50 mètre) et la partie haute en ayant un espace minimum de 10 centimètres entre les éléments (sauf pour les grillages).

▪ En limite séparative

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Composition :

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci doit comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes.

Les clôtures doivent être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques bétons en limite d'emprise publique ou privée sauf si elles ne dépassent pas une hauteur de 25 cm notamment pour la pose de grillage rigide.
- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique ou privée.
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique ou privée.

4 - Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques est interdite.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.

Les toitures faites de plaques en tôles métalliques non laquées ou de plaques en fibrociment grises apparentes sont interdites sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

Les annexes séparées de la construction principale sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières. Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur le fonds de la propriété voisine.

Article N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

En secteur Nh : deux places de stationnement par logement

Toute place de stationnement supprimée doit être recréée *a minima* sur le terrain et tout projet conduisant à la création de logement est assujéti aux mêmes règles de stationnement que pour les constructions neuves destinées à l'habitation.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser sur l'unité foncière, elles doivent être réalisées sur un terrain privé dans un périmètre distant de moins de 300 mètres du projet.

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

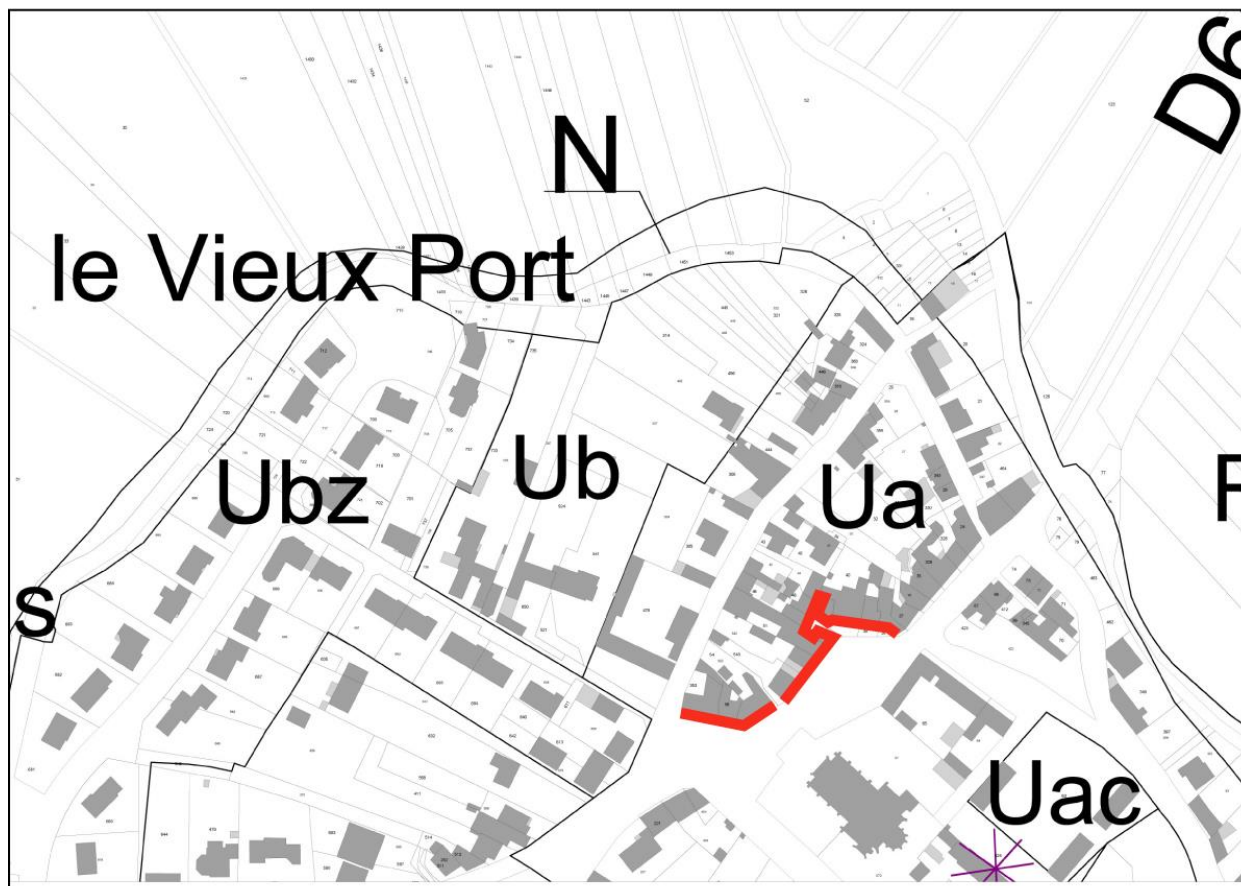
1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les haies repérées doivent être préservées et entretenues.
3. Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
4. Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies et à proximité de zones d'habitations.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Annexe 1 : Secteur d'interdiction de changement d'affectation des locaux commerciaux

Annexe 2 Le bourg

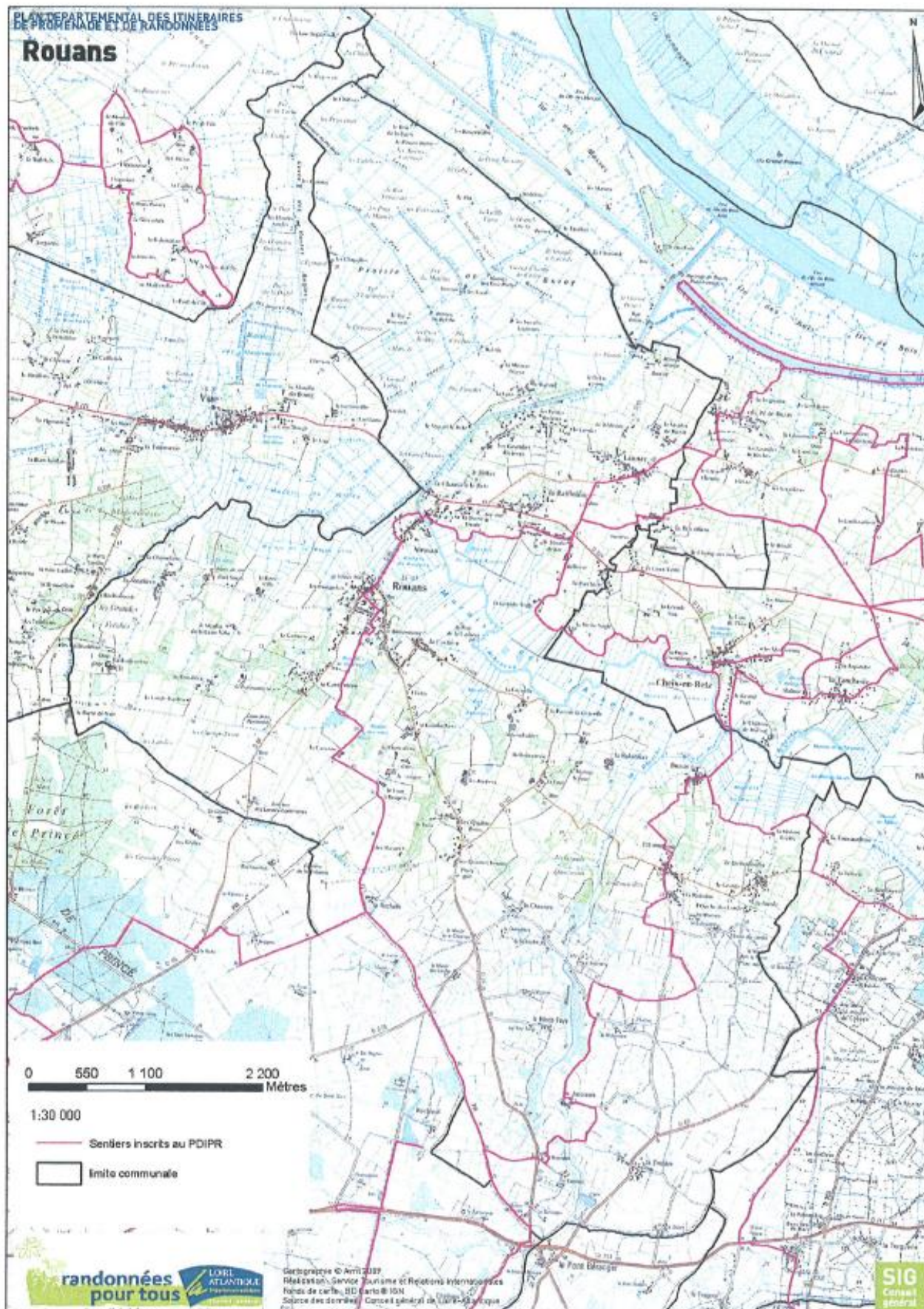


 Linéaires commerciaux dont le changement de destination est interdit

Annexe 2

Messan

Annexe 2 : Les chemins de randonnées



Annexe 3 : Servitudes réseaux existants en zones urbanisées sur parcelles privatives

