



Bierné
Mayenne

Plan Local d'Urbanisme

5

Règlement



Dossier d'Approbation

Pièce modifiée suite au contrôle de légalité

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du



Espace *plan&terre*
2 rue Amedeo Avogadro
49070 Beaucouzé
Tél. 02 41 72 17 30
Fax 02 41 72 14 18
E-mail : agence@vudici.fr
Internet : www.vudici.fr

SOMMAIRE

sommaire	1
LEXIQUE	2
Dispositions générales	6
Dispositions applicables à la zone UA	12
Dispositions applicables à la zone UB	23
Dispositions applicables à la zone UE	34
Dispositions applicables à la zone UL	43
Dispositions applicables à la zone 1AU	52
Dispositions applicables à la zone 2AU	68
Dispositions applicables à la zone A	73
Dispositions applicables à la zone N	88

LEXIQUE

Alignement : l'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Annexes : sont considérées comme annexes les constructions secondaires non accolées constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages.

Arbres de haute tige : arbre dont le tronc est débarrassé de ses branches sur 2 à 5 mètres de hauteur pour permettre le passage de piétons ou de véhicules sous la couronne (on distingue des arbres de 1ère, 2ème et 3ème grandeur).

Changement de destination : consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Emprise au sol : c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Emprises publiques : cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature.

L'extension mesurée, pouvant se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction, ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction.

L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.

L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Faîtage : Intersection horizontale au sommet de pentes de toiture : c'est la ligne de partage des eaux, déterminée par l'intersection supérieure de deux versants (pans) alternés de couverture.

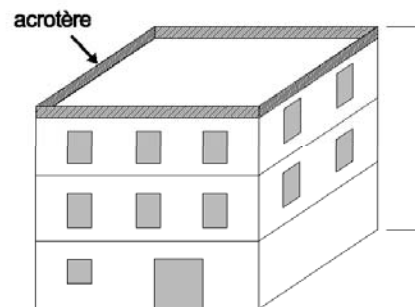
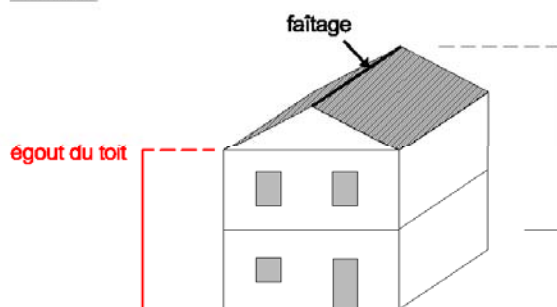
Gardiennage (construction à usage exclusif de) : il peut s'agir soit d'un local pour du personnel de gardiennage, soit d'un logement de fonction que l'activité de l'entreprise rend nécessaire.

Hauteur façade : La hauteur façade d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente, ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Hauteur à l'égout du toit : correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.

Hauteur au faîtage : la hauteur au faîtage, ou plafond, mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faibles emprises tels que souches de cheminée, machineries...

Hauteur

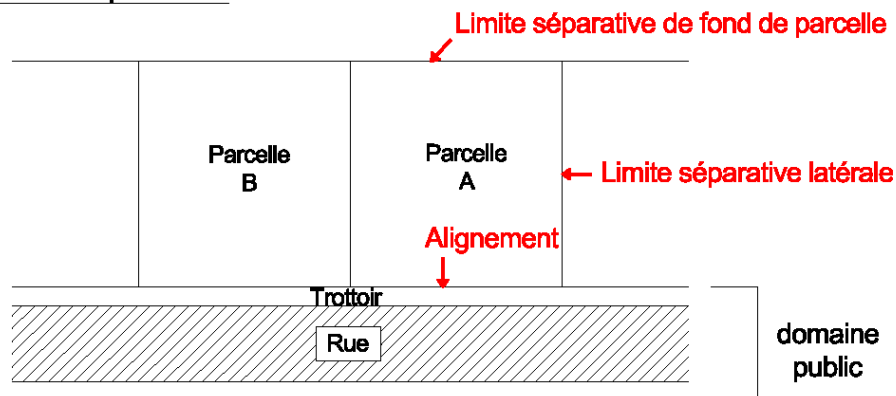


Installations classées : les installations classées sont soumises aux articles L.511 et suivants du code de l'environnement. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives : les limites autres que l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques constituent les limites séparatives avec d'autres propriétés publiques ou privées. Elles se classent en deux catégories :

1. les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain ayant un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
2. les limites de fond : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlot.

Les limites de parcelles



Marge de recul : la marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe des voies, soit depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.

Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés.

Reconstruction après sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (Code de l'urbanisme - article L111-3-1er alinéa)

Reconstruction d'un bâtiment : Sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, peut également être autorisée. (Code de l'urbanisme - article L111-3-2ème alinéa)

Retrait : le retrait est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Terrain desservi : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si

l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Code de l'urbanisme - article L421-5)

Terrain naturel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections de façade cohérentes, insérant le projet dans la topographie du lieu et permettant une harmonie des volumes, et de prendre leur point médian pour calculer la hauteur.

Unité foncière : L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie : la notion de voie s'apprécie au regard de deux critères :

1. la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettra la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse,
2. la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation

Zone d'assainissement collectif : zone où la collectivité, qui a compétence en matière d'assainissement, est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble eaux collectées.

Zone d'assainissement non collectif : zone où la collectivité, qui a compétence en matière d'assainissement non collectif, est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement autonome et, si elle le désire, leur entretien.

Zone non-aedificandi : zone où tous types de constructions, y compris les extensions, sont interdits. Dans les zones non aedificandi définies pour des raisons de risques (mouvements de terrain, etc.), les changements de destination des constructions existantes sont également interdits.



DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- 2.1 Sont et demeurent applicables au territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :
- L.111-9 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics :
 - L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux :
 - L.111-1.4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.
- 2.2 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles :
- R.111-2 : salubrité et sécurité publique « *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 du fait de sa situation...* »
 - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
 - R.111-5 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
 - R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
 - R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
 - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique
- 2.3 Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan, en application de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.
- 2.4 Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :
- aux périmètres sensibles,
 - au droit de préemption urbain,
 - aux zones d'aménagement différé,
 - aux Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

2.5 Lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'opposabilité est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

2.6 Titre III de la Loi du 27 septembre 1941

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation du permis d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionales des Affaires Culturelles concernée.

2.7 Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

2.8 Dans le périmètre de protection des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- **Zones urbaines** dites « **zones U** » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement, sont :

- UA Zone urbaine centrale ancienne à vocation mixte
- UB Zone urbaine d'extension récente à vocation principale d'habitat. Elle comprend le secteur :
- UBc Secteur urbain de faible densité
- UE Zone urbaine à vocation économique
- UL Zone urbaine à vocation d'activités de loisirs et d'équipements publics

- **Zones à urbaniser**, dites « **zones AU** », secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement, sont :

- 1AUh Secteur d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat
- 1AUe Secteur d'urbanisation future à court terme à vocation économique
- 2AUh Secteur d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'habitat

- **Zones agricoles** dite « **zones A** » destinée à l'exploitation agricole du sol.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement sont :

- A Zone agricole. Elle comprend les secteurs :
- Aa Secteur d'activité agro-alimentaire
- Ah Secteur agricole d'habitat diffus et hameaux
- Ap Secteur agricole de sensibilité paysagère

- **Zones naturelles et forestières protégées dites « zones N ».**

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement sont :

N Zone naturelle. Elle comprend le secteur :

Nh Secteur d'habitat diffus et hameaux

3.2 Les documents graphiques comportent également :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ils ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan du P.L.U. (article R.123-32 du Code de l'Urbanisme).

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au Plan local d'urbanisme.

Le propriétaire du terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

- **Les zones humides**, auxquelles s'appliquent des dispositions particulières dans les articles 1 et 2 de chaque zone concernée, figurent au plan de zonage.
- **Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à 6 et R.130-1 à 6, et s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements des zones, figurent au plan de zonage.
- **Les éléments remarquables du paysage**, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et disposant d'un contenu réglementaire précisé dans le présent document en référence aux éléments repérés dans le zonage.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

- 4.1 Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que "d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).
- 4.2 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 cet immeuble avec les dites règles,
 - ou qui sont sans effet à leur égard.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA



La zone UA est une zone agglomérée dense correspondant au centre bourg et hameaux anciens.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, artisanales, de services publics, d'équipements, compatibles avec la proximité d'habitations.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements – installations classées ou non pour la protection de l'environnement – ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone.
- Les constructions et installations d'activités industrielles.
- Les bâtiments agricoles et d'élevages.
- Les ouvertures de carrière.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admis sous condition :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...).
- Les constructions, installations et équipements publics et collectifs.

- Les constructions à usage d'équipements, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sous réserve :
 - que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage,
 - que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant
 - que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu environnant
- L'extension des constructions et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, à usage d'équipement, d'industrie, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sous réserve :
 - que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage
 - que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant
 - que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu environnant
- Les démolitions, sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
- La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.
- Les constructions d'abris de jardins d'une surface maximum de 15 m², limités à une construction par unité foncière
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

2.2 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 7° du CU – parcs :

Les constructions neuves sont interdites à l'exception des annexes des constructions à usage d'habitation et des installations techniques nécessaires aux services publics, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les extensions des constructions existantes ainsi que les aménagements d'agrément sont autorisés sous réserve de respecter la composition du parc et le patrimoine arboré impliquant le minimum de déboisement.

Les murs d'enceinte et de clôture en pierre naturelle doivent être préservés et entretenus au mieux dans leurs matériaux d'origine. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles – passage des réseaux, accès, extension des constructions –.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

Les abris de jardins d'une surface maximum de 15 m², limités à une construction par unité foncière, sont autorisés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du CU sont soumis à déclaration préalable.

2.3 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 9° du CU – terrains cultivés à protéger

Seuls sont autorisés les abris de jardins d'une surface maximum de 12 m², limités à une construction par unité foncière.

2.4 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les sentiers piétonniers figurant au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° doivent être conservés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment 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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'absence de réseau collectif, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, sauf impossibilité technique avérée.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

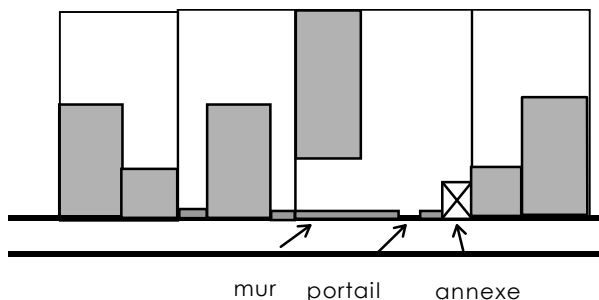
6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

6.2 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée :

- pour les annexes à la construction principale, si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public ou si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.



- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle,

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, les implantations sur une seule limite séparative sont autorisées. Dans ce cas, les constructions devront respecter un recul par rapport à cette

limite au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans que ce retrait puisse être inférieur à trois mètres. De plus, une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre tel que visée à l'article UA 6.2.

7.2 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- pour les annexes à la construction principale, y compris les abris de jardins,
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle.

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

Non réglementé.

ARTICLE	UA 9	EMPRISE AU SOL
---------	------	----------------

Non réglementé.

ARTICLE	UA 10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
---------	-------	------------------------------------

10.1 Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 Exceptions :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).
- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

Modification
au contrôle
légalité

Les couvertures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en tuiles plates, en ardoise ou tout autre matériau présentant la forme, l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

Sont également autorisés, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales :

- Les couvertures en zinc,
- Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises et les vérandas ainsi que pour les abris de piscines
- Les bacs aciers uniquement en cas de toiture-terrasse, non visible depuis l'espace public

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation,
- les tuiles ardoisées,
- les tôles ondulées et l'aluminium

Les couvertures des autres constructions doivent être réalisées en matériaux de teintes neutres, non brillantes, en rapport avec l'habitation principale et le bâti environnant.

Les pentes des toitures des constructions doivent respecter un angle minimum de 45° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- Les annexes au bâtiment principal,
- Les appentis, vérandas et jardins d'hiver,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les extensions de bâtiments existants, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- L'usage de matériaux de toitures utilisables sur des pentes plus faibles tels que les couvertures en zinc.
- Les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HOE)

Dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée, les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels :

- visant une optimisation énergétique du bâtiment,
- nécessaire à la production ou à l'utilisation des énergies renouvelables,
- nécessaire à la gestion des eaux pluviales.

Pour les établissements collectifs ou destinés à accueillir une activité, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant. Les couleurs brillantes et criardes ainsi que le blanc pur sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques, les bardages en tôle ou en fibro-ciment.

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays,
- en enduit (les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, du nuancier départemental),
- en bois en ossature et en parement.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

En façade sur rue, à l'exception des portes de garages, des vitrines ou portes charretières, elles devront respecter un format plus haut que large.

Les coffres des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un lambrequin.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sont interdits :

- les clôtures pleines en béton ou les panneaux en plastique préfabriqué,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.),
- les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction, les clôtures sont constituées :

- par un mur plein traditionnel constitué soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut,
- ou par un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ; l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres.

Il peut être admis une hauteur supérieure à 2 mètres pour des raisons techniques de soutènement ou en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

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

Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi une gamme d'essences locales.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB



La zone UB est la zone d'extension urbaine récente de l'agglomération.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut intégrer également des activités commerciales, artisanales, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat, et des espaces publics ouverts.

Elle comprend le secteur :

UBc Secteur urbain de faible densité

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme concernant les parcs, les haies, le patrimoine bâti remarquable. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements – installations classées ou non pour la protection de l'environnement – ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone.
- Les constructions et installations d'activités industrielles.
- Les bâtiments agricoles et d'élevages.
- Les ouvertures de carrière.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admis sous condition :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...).
- Les constructions, installations et équipements publics et collectifs.
- Les constructions à usage d'équipements, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sous réserve :
 - que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage
 - que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant
 - que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu environnant
- L'extension des constructions et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, à usage d'équipement, d'industrie, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sous réserve :
 - que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage
 - que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant
 - que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu environnant
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
- La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.
- Les constructions d'abris de jardins d'une surface maximum de 15 m², limités à une construction par unité foncière
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

2.2 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 7° du CU – haies :

Les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme sont préservées. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnels, il peut être exigé en compensation la constitution, à l'aide

d'essences locales, d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens de la pente, connexion biologique...)

Les destructions de tout ou partie des haies sont soumises à déclaration préalable.

2.3 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment 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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'absence de réseau collectif, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, sauf impossibilité technique avérée.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur UBc, la surface minimale pour l'implantation d'une nouvelle construction principale est fixée à 800 m².

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

6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue, soit avec un recul au moins égal à deux mètres.

6.2 Exceptions

Au droit du garage, l'implantation se fera avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle,

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un recul au moins égal à trois mètres par rapport à la limite séparative.

7.2 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- pour les abris de jardins,
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle,

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

Non règlementé.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 Exceptions :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).
- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasses, doivent être réalisées en tuiles plates, en ardoise ou tout autre matériau présentant la forme, l'aspect et la couleur de la tuile et de l'ardoise.

Sont également autorisés, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales :

- Les couvertures en zinc et en cuivre,
- Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises et les vérandas ainsi que pour les abris de piscines
- Les bacs aciers uniquement en cas de toiture-terrasse

Dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée, les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels :

- visant une optimisation énergétique du bâtiment,
- nécessaire à la production ou à l'utilisation des énergies renouvelables,
- nécessaire à la gestion des eaux pluviales.

Les couvertures des autres constructions doivent être réalisées en matériaux de teintes neutres, non brillantes, en rapport avec le bâti environnant.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation,
- les tuiles ardoisées,
- les tôles ondulées et l'aluminium

Les pentes des toitures des constructions doivent respecter un angle minimum de 40° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- Les annexes au bâtiment principal,
- Les appentis, vérandas et jardins d'hiver,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les extensions de bâtiments existants, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- Les toitures « à la mansart » et en cas d'usage de matériaux de toitures utilisables sur des pentes plus faibles tels que couvertures en zinc ou en cuivre.
- Les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HOE)

Pour les établissements collectifs ou destinés à accueillir une activité, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques, les bardages en tôle ou en fibro-ciment.

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays,
- en enduit (les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, du nuancier départemental).
- en bois en ossature et en parement.

Les bâtiments supports d'activités, artisanales, entrepôts, bureaux, d'activités commerciales, etc., pourront être réalisés en bardage métallique, PVC ou dérivés.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sont interdits :

- les clôtures pleines en béton ou les panneaux en plastique préfabriqué,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.)
- les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction, les clôtures sont constituées :

- par une haie bocagère d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur verte ; l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres
- ou par un mur bahut de 0,60 m de hauteur surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ; l'ensemble ne pouvant dépasser 2m.

Il peut être admis une hauteur supérieure à 2 mètres pour des raisons techniques de soutènement ou en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

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

Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies,

cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi une gamme d'essences locales.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE



La zone UE est une zone d'activités à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales et de services.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments agricoles, à l'exception des coopératives agricoles et des sites de stockage liés aux activités agricoles (engrais, productions agricoles, etc...).
- Les activités commerciales alimentaires.
- Les ouvertures de carrière.
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 2.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration.
- Les magasins d'exposition liés à l'activité à condition que leur surface n'excède pas celle de l'activité principale.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
- Les extensions et la restauration de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, vers les occupations autorisées dans la zone.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies, à condition d'être :
 - soit destinées à la vente ou à l'exposition de produits
 - soit masquées par un écran de végétation.
- Les logements de fonction sous réserve :
 - qu'ils soient destinés à l'habitation principale des personnes chargées de la direction, de la surveillance ou du gardiennage des établissements
 - qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités, dans la limite d'un seul logement par activité.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

2.2 Autres dispositions :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment 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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'absence de réseau collectif, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

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

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, sauf impossibilité technique avérée.

ARTICLE	UE 5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
---------	------	-------------------------------

Non réglementé.

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

6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions est fixé à 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 Exceptions

Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantées au minimum à :

- 20 mètres de la RD 105 ouest (Châtelain – Bierné)
- 10 mètres des autres routes départementales (RD15, RD213)

au minimum à 10 mètres de la RD15.

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle.

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

7.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limites séparatives sous réserve de la réalisation de prescriptions adaptées de sécurité incendie.

7.2 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

La hauteur maximale autorisée est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 Exceptions

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, silos...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).
- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

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

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement (couleur sombre).

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les toitures végétalisées sont autorisées, ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

11.3 Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

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

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres surtout pour des volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...). Les couleurs de l'entreprise peuvent être autorisées en rappel.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Sont interdits :

- les clôtures pleines en béton ou les panneaux en plastique préfabriqué,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.)

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

La mutualisation des espaces de stationnement, visant une économie des surfaces consommées, devra être recherchée entre les activités présentes.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être masquées par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi une gamme d'essences locales.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'Occupation des Sols.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL est à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à l'implantation d'équipements sociaux, de sports, loisirs, tourisme et culture.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- Les constructions et occupations du sol à usage d'activités sociales, culturelles, sportives, de loisirs, touristiques, ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
- Les extensions et la restauration de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, vers les occupations autorisées dans la zone.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies, à condition d'être :
 - soit destinées à la vente ou à l'exposition de produits
 - soit masquées par un écran de végétation.

- Les logements de fonction sous réserve :
 - qu'ils soient destinés à l'habitation principale des personnes chargées de la direction, de la surveillance ou du gardiennage des établissements
 - qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'équipements, dans la limite d'un seul logement par activité.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

2.2 Autres dispositions :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment 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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'absence de réseau collectif, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

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

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, sauf impossibilité technique avérée.

ARTICLE	UL 5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
---------	------	-------------------------------

Non réglementé.

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

6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions est fixé à 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle.

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

7.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limites séparatives sous réserve de la réalisation de prescriptions adaptées de sécurité incendie.

7.2 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle.

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

Non réglementé.

ARTICLE	UL 9	EMPRISE AU SOL
---------	------	----------------

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

La hauteur maximale autorisée est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 Exceptions

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle,
- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

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

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement (couleur sombre).

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les toitures végétalisées sont autorisées, ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

11.3 Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

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

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres surtout pour des volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...). Les couleurs de l'entreprise peuvent être autorisées en rappel.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Sont interdits :

- les clôtures pleines en béton ou les panneaux en plastique préfabriqué,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.)

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

La mutualisation des espaces de stationnement, visant une économie des surfaces consommées, devra être recherchée entre les activités présentes.

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être masquées par un écran de végétation épaisse et non caduque.

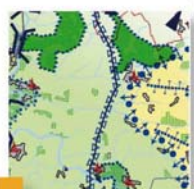
Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi une gamme d'essences locales.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'Occupation des Sols



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU



Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et cohérente avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation,
- Soit dans le cadre d'une Z.A.C.
- Soit dans le cadre d'une opération publique d'aménagement.

Elle comprend les secteurs :

1AUh Zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat.

1AUe Zone d'urbanisation future à court terme à vocation économique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

SECTEUR 1AUh

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

ARTICLE 1AUh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AUh 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...).
- La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
- Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés ou programmés, sont admises une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction, réalisables en une ou plusieurs tranches, à dominante d'habitat, pouvant comprendre des constructions à usage d'équipement collectif, de bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, sous réserve :
 - que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global de la zone, permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée,
 - qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée,
 - que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone,
 - que la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

2.2 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les sentiers piétonniers figurant au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° doivent être conservés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie et respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'absence de réseau collectif, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

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

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

ARTICLE 1AUh 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue, soit avec un recul au moins égal à deux mètres.

6.2 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.

ARTICLE 1AUh 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

7.1 Dispositions générales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un recul au moins égal à trois mètres par rapport à la limite séparative.

7.2 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- pour les abris de jardins,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AUh 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 Exceptions :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,
- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 1AUh 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasses, doivent être réalisées en tuiles plates, en ardoise ou tout autre matériau présentant la forme, l'aspect et la couleur de la tuile et de l'ardoise.

Sont également autorisés, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales :

- Les couvertures en zinc et en cuivre,
- Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises et les vérandas ainsi que pour les abris de piscines
- Les bacs aciers uniquement en cas de toiture-terrasse et sous réserve de ne pas être visible depuis l'espace public

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation,
- les tuiles ardoisées,
- les tôles ondulées et l'aluminium

Les pentes des toitures des constructions doivent respecter un angle minimum de 35° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis, vérandas et jardins d'hiver,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les extensions de bâtiments existants, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- L'usage de matériaux de toitures utilisables sur des pentes plus faibles tels que couvertures en zinc ou en cuivre.
- Les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HOE)

Les couvertures des autres constructions doivent être réalisées en matériaux de teintes neutres, non brillantes, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Pour les établissements collectifs ou destinés à accueillir une activité, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des

façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques, les bardages en tôle ou en fibro-ciment.

Pour la teinte et les matériaux, les façades s'inspireront du nuancier départemental.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.)

Les clôtures ne pourront excéder 2m.

ARTICLE 1AUh 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1AUh 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi une gamme d'essences locales.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

SECTEUR 1AUe

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

ARTICLE 1AUe 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AUe 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...).
- La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.
- Les équipements publics ou d'intérêt public.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
- Les constructions destinées à des implantations industrielles, artisanales ou de services.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec leur environnement.
- Les logements de fonction sous réserve :
 - qu'ils soient destinés à l'habitation principale des personnes chargées de la direction, de la surveillance ou du gardiennage des établissements
 - qu'ils soient intégrés ou accolés au volume des bâtiments d'activités, dans la limite d'un seul logement par activité.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies, à condition d'être :
 - soit destinées à la vente ou à l'exposition de produits
 - soit masquées par un écran de végétation.

2.2 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie et respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUe 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

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

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

ARTICLE 1AUe 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions est fixé à 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 Exceptions

Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantées au minimum à 10 mètres de la RD145.

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions.

ARTICLE 1AUe 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

7.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)

7.2 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement. La hauteur maximale autorisée est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 Exceptions

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 1AUe 11 ASPECT EXTERIEUR

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

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

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement (couleur sombre).

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée, les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels :

- visant une optimisation énergétique du bâtiment,
- nécessaire à la production ou à l'utilisation des énergies renouvelables,
- nécessaire à la gestion des eaux pluviales.

11.3 Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. Le blanc pur est interdit.

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

Les revêtements des façades peuvent être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...)

Pour la teinte et les matériaux, les façades s'inspireront du nuancier départemental.

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres surtout pour des volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...). Les couleurs de l'entreprise peuvent être autorisées en rappel.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.)

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

ARTICLE 1AUe 12 STATIONNEMENT

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

La mutualisation des espaces de stationnement, visant une économie des surfaces consommées, devra être recherchée entre les activités présentes.

ARTICLE 1AUe 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être masquées par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi une gamme d'essences locales.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU



Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Le secteur **2AUh** comprend les sites destinés à être ouverts à l'urbanisation à dominante résidentielle, à long terme. Leur urbanisation doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- soit par révision du présent P.L.U.,
- soit par modification du présent P.L.U.,
- soit dans le cadre d'une Z.A.C.

SECTEUR 2AUh

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

ARTICLE 2AUh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2AUh 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admis sous conditions :

A condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...).
- La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.
- Les structures légères démontables nécessaires à l'exploitation agricole des terres (abris pour animaux...)
- La réfection, l'extension mesurée n'excédant pas 10% de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du présent PLU, l'aménagement et la transformation des bâtiments existants.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue, soit avec un recul au moins égal à deux mètres.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 2AUh 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un recul au moins égal à trois mètres par rapport à la limite séparative.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A



La zone A est composée de terrains, équipés ou non, majoritairement utilisés par l'agriculture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Elle comprend des sous-secteurs :

- Aa** Secteur d'activité agro-alimentaire
- Ah** Secteur d'habitat diffus et hameaux
- Ap** Secteur de sensibilité paysagère

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme concernant les parcs, les haies, le patrimoine bâti remarquable. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

La zone est concernée par les zones d'effets de la canalisation de gaz Nozay-Cherre située sur la Commune de Gennes-sur-Glaize.

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

L'implantation de champs de panneaux photovoltaïques au sol est interdite.

1.2 Dispositions particulières

A l'intérieur de la trame correspondant aux zones humides et reportée au plan de zonage, toutes constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.3.

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

2.1 Dispositions applicables à la zone A :

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes, ainsi que celles liées et nécessaires aux activités de diversification, sous réserve de bonne intégration paysagère.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).
- Les éoliennes, sous réserve d'une intégration paysagère et environnementale.
- Les logements de fonction des exploitants agricoles, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
 - qu'ils soient implantés à une distance maximale de 50m de l'extrémité des bâtiments d'exploitation ou de 95m de l'extrémité des bâtiments d'élevage formant le siège ou les sites principaux d'exploitation,
 - dans la limite d'un logement de fonction maximum pour les exploitations unipersonnelles et de deux logements de fonction maximum pour les exploitations sociétaires
- L'extension des logements de fonction des exploitants agricoles existants, sous réserve que l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'opposabilité du présent document pour les bâtiments dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 100 m², ou 50% pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m².
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, château d'eau, parc éolien et autres installations de production d'énergie renouvelable...).
- Les équipements et installations d'intérêt général.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
- Les carrières conformément au schéma départemental des carrières de la Mayenne.

Suppression des alinéas 8, 9, 11 et 12 ayant trait aux annexes, abris de jardin, piscine et abris pour animaux suite au contrôle de légalité

Suppression de l'alinéa ayant trait au changement de destination suite au contrôle de légalité

2.2 Dispositions applicables au secteur Aa :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
- Les équipements et installations d'intérêt général.
- Les constructions, installations et extensions liées et nécessaires à l'activité agro-alimentaire et leurs annexes, sous réserve de bonne intégration paysagère.

2.3 Dispositions applicables au secteur Ah :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
- Les équipements et installations d'intérêt général.
- L'aménagement, l'extension, le changement de destination ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement de loisirs ou aux activités de loisirs non nuisantes. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :
 - que le bâtiment soit situé à plus de 100 m d'une exploitation en activité,
 - que l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'opposabilité du présent document pour les bâtiments dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 100 m², ou 50% pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m².
- Les constructions d'annexes aux habitations principales autorisées dans la zone dans la limite d'un bâtiment de 30m² d'emprise au sol par unité foncière, localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale.
- Les abris de jardins liés à une habitation principale dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale.
- Les piscines à condition d'être située à une distance maximale de 20m de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole.
- Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et situés à une distance maximale de 20m des bâtiments existants.

2.4 Dispositions applicables au secteur Ap

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont uniquement admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien ou à l'extension des étangs d'irrigation ;

- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...).
- Les équipements et installations d'intérêt général.

2.5 Règlementation relative aux zones humides

A l'intérieur de la trame correspondant aux zones humides et reportée au plan de zonage, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol :
 - liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides,
 - ayant pour objet des fouilles archéologiques,
 - ayant un rapport direct avec les travaux agricoles; dans ce cas, il devra être prouvé qu'il n'existe pas d'alternative économiquement et techniquement viable et que des mesures compensatoires pérennes seront mises en place conformément aux indications du SDAGE Loire-Bretagne.
 - ayant pour objet la construction d'ouvrages et d'installations d'intérêt public; dans ce cas, il devra être prouvé qu'il n'existe pas d'alternative économiquement et techniquement viable et que des mesures compensatoires pérennes seront mises en place conformément aux indications du SDAGE Loire-Bretagne.

Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

2.6 Règlementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 7° du CU patrimoine bâti remarquable :

Les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en terme de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.

Le percement de lucarnes est admis sous réserve d'une bonne intégration à la toiture existante.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du CU sont soumis à déclaration préalable.

2.7 Règlementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 7° du CU – haies :

Les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme sont préservées. L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre

de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques).

Les destructions de tout ou partie des haies sont soumises à déclaration préalable.

2.8 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 7° du CU – parcs :

Les constructions neuves sont interdites à l'exception des annexes des constructions à usage d'habitation et des installations techniques nécessaires aux services publics, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les extensions des constructions existantes ainsi que les aménagements d'agrément sont autorisés sous réserve de respecter la composition du parc et le patrimoine arboré impliquant le minimum de déboisement.

Les murs d'enceinte et de clôture en pierre naturelle doivent être préservés et entretenus au mieux dans leurs matériaux d'origine. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles – passage des réseaux, accès, extension des constructions –.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

Les abris de jardins d'une surface maximum de 15 m², limités à une construction par unité foncière, sont autorisés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du CU sont soumis à déclaration préalable.

2.9 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les sentiers piétonniers figurant au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° doivent être conservés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment 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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

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

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage et par le réseau public d'eau potable, une séparation totale des réseaux est obligatoire.

Tout bâtiment accueillant du public doit être impérativement desservi par le réseau d'eau potable, sauf autorisation préfectorale de desserte par un forage privé.

4.2 Eaux usées

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur sauf lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe : dans ce cas les constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE	A 5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
---------	-----	-------------------------------

Dans les zones non desservis par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue, soit avec un recul au moins égal à cinq mètres.

6.2 Exceptions

Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantées au minimum à :

- 15 mètres de la RD 105 ouest (Châtelain – Bierné)
- 10 mètres des autres routes départementales (RD15, RD105 Est, RD145, RD213)

En bordure des cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 6m.

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle.

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

7.1 Dispositions générales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un recul au moins égal à trois mètres par rapport à la limite séparative.

7.2 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- pour les abris de jardins,
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle.

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

Non règlementé.

ARTICLE	A 9	EMPRISE AU SOL
---------	-----	----------------

Non règlementé.

ARTICLE	A 10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
---------	------	------------------------------------

10.1 Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

10.2 Exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, silos...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).
- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

En dehors des périmètres de protection des Monuments historiques, des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel dans lequel ils sont mis en œuvre. Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes peuvent être demandées.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasses, doivent être réalisées en tuiles plates, en ardoise ou tout autre matériau présentant la forme, l'aspect et la couleur de la tuile et de l'ardoise.

Sont également autorisés, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales :

- Les couvertures en zinc et en cuivre,
- Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises et les vérandas ainsi que pour les abris de piscines
- Les bacs aciers uniquement en cas de toiture-terrasse

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 40° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- Les annexes au bâtiment principal,
- Les appentis, vérandas et jardins d'hiver,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les extensions de bâtiments existants, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- L'usage de matériaux de toitures utilisables sur des pentes plus faibles tels que couvertures en zinc ou en cuivre.

- Les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HOE)

Dans la mesure où leur intégration dans le tissu rural environnant est assurée, les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels :

- visant une optimisation énergétique du bâtiment,
- nécessaire à la production ou à l'utilisation des énergies renouvelables,
- nécessaire à la gestion des eaux pluviales.

Les couvertures des autres constructions doivent être réalisées en matériaux de teintes neutres, non brillantes, en rapport avec le bâti environnant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Les bâtiments d'entrepôts, de bureaux, d'activités agricoles, etc..., pourront être réalisés en bois, bardage métallique, PVC ou dérivés.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, bleue ardoise, d'ocre clair à brun ou vert).

Pour les constructions à usage d'habitation :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques, les bardages en tôle ou en fibro-ciment.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays,
- en enduit (les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, du nuancier départemental),
- en bois en ossature et en parement.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures – aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.)

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation :

À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction, les clôtures sont constituées :

- par une haie bocagère d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur verte ; l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres
- ou par un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ; l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres.

Il peut être admis une hauteur supérieure à 2 mètres pour des raisons techniques de soutènement ou en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

En limite séparative au-delà de la façade de la construction, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi une gamme d'essences locales.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de son caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comprend néanmoins des secteurs où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend un sous-secteur :

Nh Secteur d'habitat diffus et hameaux

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme concernant les haies. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...).
- Les équipements et installations d'intérêt général.

2.2 Dispositions supplémentaires applicables au secteur Nh :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- L'aménagement, l'extension, le changement de destination ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement de loisirs ou aux activités de loisirs non nuisantes. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :
 - que le bâtiment soit situé à plus de 100 m d'une exploitation en activité,
 - que l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'opposabilité du présent document pour les bâtiments dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 100 m², ou 50% pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m².
- Les constructions d'annexes aux habitations principales autorisées dans la zone dans la limite d'un bâtiment de 30m² d'emprise au sol par unité foncière, localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale.
- Les abris de jardins liés à une habitation principale dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale.

- Les piscines à condition d'être située à une distance maximale de 20m de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole.
- Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et situés à une distance maximale de 20m des bâtiments existants.

2.3 Règlementation relative aux zones humides

A l'intérieur de la trame correspondant aux zones humides et reportée au plan de zonage, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol :
 - liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides,
 - ayant pour objet des fouilles archéologiques,
 - ayant pour objet la construction d'ouvrages et d'installations d'intérêt public; dans ce cas, il devra être prouvé qu'il n'existe pas d'alternative économiquement et techniquement viable et que des mesures compensatoires pérennes seront mises en place conformément aux indications du SDAGE Loire-Bretagne.

2.4 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 7° du CU – haies :

Les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme sont préservées.

L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques).

Les destructions de tout ou partie des haies sont soumises à déclaration préalable.

2.5 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les sentiers piétonniers figurant au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° doivent être conservés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment 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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

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

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage et par le réseau public d'eau potable, une séparation totale des réseaux est obligatoire.

Tout bâtiment accueillant du public doit être impérativement desservi par le réseau d'eau potable, sauf autorisation préfectorale de desserte par un forage privé.

4.2 Eaux usées

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

Tout bâtiment à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur sauf lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe : dans ce cas les constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

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

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE	N 5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
---------	-----	-------------------------------

Dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, un terrain, pour être habitable, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue, soit avec un recul au moins égal à cinq mètres.

6.2 Exceptions

Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantées au minimum à :

- 15 mètres de la RD 105 ouest (Châtelain – Bierné)
- 10 mètres des autres routes départementales (RD15, RD105 Est, RD145, RD213)

En bordure des cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 6m.

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle.

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

7.1 Dispositions générales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un recul au moins égal à trois mètres par rapport à la limite séparative.

7.2 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- pour les abris de jardins
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle.

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

Non règlementé.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 Exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, silos...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).
- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasses, doivent être réalisées en tuiles plates, en ardoise ou tout autre matériau présentant la forme, l'aspect et la couleur de la tuile et de l'ardoise.

Sont également autorisés, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales :

- Les couvertures en zinc et en cuivre,
- Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises et les vérandas ainsi que pour les abris de piscines
- Les bacs aciers uniquement en cas de toiture-terrasse

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 40° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- Les annexes au bâtiment principal,
- Les appentis, vérandas et jardins d'hiver,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les extensions de bâtiments existants, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- Les toitures « à la mansart » et en cas d'usage de matériaux de toitures utilisables sur des pentes plus faibles tels que couvertures en zinc ou en cuivre.
- Les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HQE)

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

Les couvertures des autres constructions doivent être réalisées en matériaux de teintes neutres, non brillantes, en rapport avec le bâti environnant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Les bâtiments d'entrepôts, de bureaux, d'activités agricoles, etc..., pourront être réalisés en bardage métallique, PVC ou dérivés.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert).

Pour les constructions à usage d'habitation :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques, les bardages en tôle ou en fibro-ciment.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays,
- en enduit (les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, du nuancier départemental).
- en bois en ossature et en parement.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures – aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.)

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation :

À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction, les clôtures sont constituées :

- par une haie bocagère d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur verte ; l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres
- ou par un mur bahut de 0,60 m de hauteur surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ; l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres.

Il peut être admis une hauteur supérieure à 2 mètres pour des raisons techniques de soutènement ou en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

En limite séparative au-delà de la façade de la construction, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi une gamme d'essences locales.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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