

COMMUNE DE LA CHAIZE-GIRAUD



SOUS-PRÉFECTURE
DES SABLES D'OLONNE

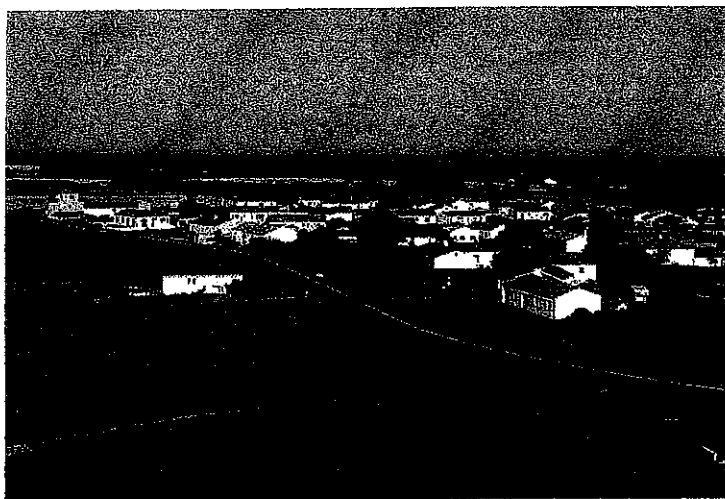
28 MAI 2015

COURRIER - ARRIVÉE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1



3/ REGLEMENT : PIECE ECRITE

	Approuvé le
Elaboration du PLU	18 octobre 2006
Modification n°1	18 janvier 2011
Modification simplifiée n°1	12 mai 2015

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION

EN DATE DU 12 MAI 2015

LE MAIRE, JEAN-FRANÇOIS BIRON



- SOMMAIRE -

<u>TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	3
<u>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</u>	11
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _c	11
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _p	21
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _a	29
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _L	35
<u>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</u>	41
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1A _{Up}	41
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1A _{Ua}	51
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1A _{UL}	57
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2A _U	63
<u>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u>	67
<u>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</u>	75
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N STRICT	75
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _h	79
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _L	87
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _{ep}	93

Page intentionnellement blanche

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LA CHAIZE GIRAUD

Il fixe en application des articles R.123-4 à R.123-10 du Code de l'Urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

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

1 - Les articles législatifs du code de l'urbanisme restent applicables et notamment :

Article L.111-4 (L. n° 2006-872, du 13 juillet 2006, art. 6-1)

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. »

Article L.111-9 (L. n° 83-8, du 7 janvier 1983, art. 75-1-2)

« L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ».

Article L.111-10 (L. n° 85-729, du 18 juillet 1985, art. 2-11)

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

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

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

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

2 - Les articles réglementaires suivants du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du P.L.U.

Article R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3 - Servitudes et autres législations

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

a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites.

b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et utilisation des sols (cf. liste annexée au P.L.U.),

c) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.L.U. est plus contraignant. A compter de l'approbation du P.L.U. ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du P.L.U. qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur. (article L.315-2 du Code de l'Urbanisme)

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

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des

autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitations agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

e) Les textes spécifiques concernant le patrimoine archéologique, notamment :

- le code du patrimoine, livre V,

En vertu de l'article L.513-14 du code du patrimoine : " lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...), ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et el 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 Générale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (Service Régional de l'Archéologie - 1 rue Stanislas Baudry BP 63518- 44035 NANTES CEDEX 1 - Tél : 02 40 14 23 30.)".

- le code de la construction et de l'habitation, article L.112-7 : "Conformément à l'article L531-14 du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci avise le ministre chargé des recherches archéologiques ou son représentant. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité."

f) toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientations agricole,...).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zone urbaine, en zone à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière (article R.123-4).

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R.123-9 sont les suivantes :

1 - La zone urbaine dite "Zone U"

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

2 - La zone à urbaniser dite "Zone AU"

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

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

au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

3 - La zone agricole, dite "Zone A"

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

4 - La zone naturelle et forestière, dite "Zone N"

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

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

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

5 - Les zones urbaines ou naturelles comprennent le cas échéant conformément à l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme :

1 - dans la zone U :

a) les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.123-1;

b) les secteurs délimités en application du a de l'article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

c) les emplacements réservés en application du b de l'article L.123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

2 - dans la zone N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L.123-4.

3 - dans les zones U et AU :

Les secteurs pour lesquels un plan masse coté à trois dimensions définit les règles spéciales.

6 - Emplacements réservés

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

7 - Protection des boisements

7-1. Au titre du L.130-1

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311-1 et 2, R.311-1 et R.311-2 du Code Forestier.

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

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

Le Plan Local d'Urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, lots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément aux articles L.123-1, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

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

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

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

ARTICLE 6 - RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL

Il est rappelé que les dispositions propres au règlement sanitaire départemental demeurent applicables sur le territoire de la commune.

Page intentionnellement blanche

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U_c

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE U_c 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère du secteur, notamment :

- les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage et de tous biens de consommation inutilisables,
- l'ouverture de carrière ou de gravière,
- les affouillements et exhaussement de sol non liés et nécessaires à une opération autorisée dans le secteur,
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et maisons mobiles,
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
- les bâtiments agricoles et les élevages.

ARTICLE U_c 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités compatibles avec le caractère du secteur, sous réserve :
 - qu'elles ne pas présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - que les nécessités de leur fonctionnement à l'ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les reconstructions à l'identique dans les conditions de l'article 5 du Titre I.
- A l'intérieur du périmètre de sites archéologiques portés aux documents graphiques du règlement, tout dépôt de demande de construction ou d'aménagement impliquant un affouillement du sol doit faire l'objet d'une information préalable auprès de la Direction Générale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (Service Régional de l'Archéologie – 1 rue Stanislas Baudry BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX 1 – Tél : 02 40 14 23 30).

ARTICLE Uc 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Accès

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-5 du Code de l'Urbanisme)

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

3.3 - Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

3.4 - Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers, existants à conserver, ou à créer, sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

ARTICLE Uc 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale ou industrielle, est soumis à autorisation préalable de la collectivité et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et si nécessaire ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilités techniques dûment justifiées.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U_c 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

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

Les constructions doivent être implantées en harmonie avec l'environnement bâti existant.

6.1 - Règle générale

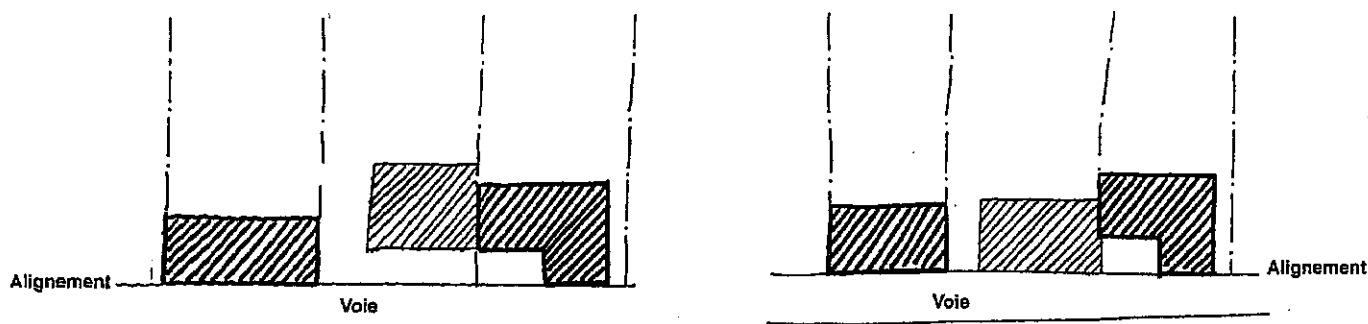
Dans le but de préserver le caractère du tissu urbain, les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.2 - Exceptions

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée, à condition de respecter l'harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entre elles et par rapport aux voies,...) :

- pour l'extension d'un bâtiment implanté en retrait de l'alignement ;
- pour assurer une meilleure composition urbaine (bordure de placette, alignement avec une construction en bon état existante à proximité et implantée en retrait de l'alignement,...) ;

- dans le cas d'opérations d'ensemble (opération groupée, opération de renouvellement urbain,...) intéressant la totalité d'un flot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.



Dans le cas où cette disposition conduirait à un retrait supérieur à 5 mètres, il peut être imposé un dispositif de clôture, ou autre, préservant la continuité visuelle des façades

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité) et que l'intégration dans l'environnement soit assurée.

6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonne et / ou cyclable et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article Uc 7.

ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Implantation par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement

7.1.1 - Règle générale

Les constructions doivent s'insérer dans le tissu existant en respectant « l'ordre continu » lorsque celui-ci existe (implantation d'une limite à l'autre) ; la construction peut être implantée pour partie seulement en limite séparative, dès lors que la continuité visuelle des façades est assurée ;

7.1.2 - Exception

Lorsque l'ordre continu n'existe pas, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait par rapport à ces limites tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$, minimum 3m.).

7.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande des 15 mètres.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$, minimum 3m.).

Toutefois, au-delà de la bande des 15 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3 mètres sur cette limite avec une tolérance de 1,50 mètre supplémentaires pour les murs pignons,
- lorsque la construction s'adosse à des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.

7.3 - Exceptions

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité) et que l'intégration dans l'environnement soit assurée.

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations), des dispositions différentes peuvent également être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même, et à condition de respecter l'harmonie générale. Cette disposition ne s'applique toutefois pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

ARTICLE Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc, ainsi qu'aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique et aux bâtiments publics et/ou d'intérêt général. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue autour d'une place (corniches, égouts de toitures...). Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple).

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant (avant exécution des fouilles et remblais) jusqu'à l'égout de la toiture.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie et en contre-haut de celle-ci est mesurée à partir de la côte de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur de chaque façade élevée en retrait d'une voie et en contrebas de celle-ci est mesurée à partir du niveau du sol naturel.

La hauteur maximale des constructions et le nombre de niveaux autorisés sont limités à 6 mètres à l'égout des toitures et à rez de chaussée + 1 étage (R+1). Toutefois une hauteur supérieure peut être autorisée pour harmonisation avec un bâtiment contigu en bon état ou dans le cas de rénovation ou d'extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

Les constructions édifiées en limites séparatives doivent également respecter la hauteur maximale fixée à l'article Uc7.

ARTICLE U_c 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Introduction

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords constituent, avec les grands traits de paysage et le climat, les éléments fondamentaux de l'identité physique d'un lieu. Les deux premiers ont en outre longtemps traduit une identité sociale et la façon dont l'homme s'adaptait aux deux autres...Mais cette réalité est devenue aujourd'hui beaucoup moins évidente...

C'est dans le respect de cette identité que se fondent et subsistent les racines mêmes de l'acte « d'habiter », c'est-à-dire non seulement de se loger mais aussi de faire sien le site, le village, la ville...Il n'y a pas seulement « ma maison, mon jardin, mon immeuble », mais au-delà, un ensemble physique et humain qui a commencé bien avant moi, et qui subsistera après moi, contemporain ou témoin d'une époque reculée...

Respecter, ce n'est pas « ne rien faire » ou « pasticher ». C'est à la fois faire avec, et enrichir ! sinon, y aurait-il les vestiges antiques, les châteaux forts, les châteaux de la Loire, les tours de la Défense... ?

Même le plus humble des édifices s'inscrit toujours dans un cadre qu'il peut dénaturer ou enrichir. Il peut aussi chercher à ne « pas faire de vagues », mais la « neutralité » (qui se traduit souvent par la « fadeur ») ne peut pas être érigée en règle générale !

La base du respect, c'est d'abord l'observation de ce qui fait l'identité.... Les livres, les exemples, c'est bien ; regarder, observer, chercher à comprendre ce qui constitue le cadre qui va accueillir l'édifice, c'est mieux ! Il est bien difficile de respecter ce qu'on ne connaît pas, ce qu'on ne comprend pas.

Ensuite, c'est aussi une question d'humilité : accepter que ce qui existe avant l'aménagement nouveau puisse imposer quelques « règles du jeu » ; que ce soit pour l'extension d'un bâti existant ou pour l'édification d'un bâti nouveau, il y a toujours un espace au sein duquel l'objet à édifier va devoir s'insérer : espace naturel, lotissement, alignement bâti , village, quartier,...

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, extensions, transformations, d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, des installations et ouvrages, des aménagements de leurs abords et des clôtures éventuelles, ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité des volumes.

Les aménagements (rénovations, extensions) de constructions traditionnelles anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment pour l'ordonnancement et le rythme des façades.

Les annexes telles que garages, buanderies, abris de jardin...**non attenantes à la construction principale** doivent s'harmoniser avec **celle-ci**. Toutefois, si leur surface hors œuvre brute ne dépasse pas 9 m² et leur hauteur absolue ne dépasse pas 3 mètres, elles peuvent être réalisées en bois peint de la teinte de la construction principale avec une couverture en tuiles. **Leur toiture** comporte deux pentes ; une seule pente peut toutefois être admise dans le cas d'implantation en limites séparatives.

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes vives peuvent être interdites sur de grandes surfaces.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement existant (volumes, formes, couleurs).

Les bardages en matériaux brillants de toute nature sont interdits.

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué de teintes sombres sont autorisés. Les bardages métalliques non laqués ou fibrociment sont interdits, sauf pour l'extension d'un bâti comportant déjà des bardages de ce type. Dans ce dernier cas, une amélioration d'aspect d'ensemble pourra toutefois être exigée.

11.2.2 - Baies et ouvertures

Les constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture traditionnelle, et la réfection ou l'aménagement d'une construction ancienne, doivent respecter les caractéristiques locales (par exemple percements de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et des vitrines commerciales, ...).

11.3 – Toitures

11.3.1 - Matériaux

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les couvertures doivent être en tuiles de pays dites « tige de botte » ou d'aspect similaire. Les tuiles brunes sont interdites.

D'autres matériaux, notamment l'ardoise, peuvent être autorisés en fonction de l'environnement immédiat existant.

Dans le cas de couverture en tuiles, les débordements de toiture en pignon sont interdits et les débordements de toiture en bas de pente ne doivent pas excéder 0,20 mètre.

Les bâtiments d'activités, doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites. ***Cette prescription ne s'applique pas aux matériaux verriers ou polyester employés sur des surfaces restreintes (vérandas, chassés de toitures, parties éclairantes en couverture des bâtiments d'activités, ...) ou pour les serres.***

Les systèmes de captage d'énergie (énergies renouvelables) doivent être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existants, et être implantés dans toute la mesure du possible sur les toitures non visibles depuis l'espace public ou dans une situation peu perceptible depuis l'espace public.

11.3.2 - Pentas

La pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elle s'inscrit dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Pour les toitures couvertes en tuiles, la pente doit être comprise entre 25 et 37%. Pour les toitures couvertes en ardoises, elle peut se situer entre 50 et 100%

Les toitures terrasses peuvent être admises si elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale (raccordement de volumes anciens et nouveaux par exemple).

11.4 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires

- Rues de La Grotte, du Logis, du Champ de Foire, des Forges : les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.
- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- **A l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction, les clôtures éventuelles sont constituées** par un mur bahut d'épaisseur minimale 0,20 mètre et de hauteur maximale 1 mètre, enduit comme les constructions, surmonté éventuellement par un dispositif à claire-voie (grille,) l'ensemble ne dépassant pas 1,50 mètre de hauteur. Le grillage de quelque nature que ce soit et les clôtures en plaque pleine de béton moulé sont interdits.

Un mur d'épaisseur minimale 0,20 mètre et de hauteur maximale 2 mètres, enduit comme les constructions, peut être admis dans le cas d'une continuité avec des murs existants. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement admise pour le prolongement d'un mur en pierres, à condition que ce prolongement soit réalisé à l'identique de l'existant (pierres vues ou enduit).

Le couronnement des murs doit être de forme simple et traité avec des éléments non débordants.

Un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines

- **Sur les limites séparatives au-delà du droit de la façade de la construction les clôtures éventuelles sont constituées** soit par un mur enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claire-voie, soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur maximale quelque soit le dispositif est fixée à deux mètres.

- **Les clôtures minérales sont interdites en limite avec le secteur N strict.**

ARTICLE U_c 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

12.2 – Cas particulier des habitations

- Dans les opérations créant moins de trois logements nouveaux, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

- Dans les cas d'opérations créant trois logements nouveaux et plus, que ce soit :

- en construction neuve,
- en réaménagement de locaux existants ayant préalablement une autre destination,
- en réaménagement d'un immeuble ayant déjà un usage de logement, dans la mesure où il y a création d'au moins un logement supplémentaire et que le nombre total est égal à 3 ou plus,
- en cas de combinaison des cas de figure qui précèdent,

il est exigé au minimum :

- une place de stationnement par logement de moins de 70 m² de SHON.
- deux places de stationnement par logement de plus de 70 m² de SHON

- Pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

12.3 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U_c 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 8 places de stationnement.

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle des dépôts par exemple).

ARTICLE Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sois.

Page intentionnellement blanche

<p>CHAPITRE 2</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up</p>

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés ;
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessitent une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE Up 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère du secteur et avec l'habitat, notamment :

- les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage et de tous biens de consommation inutilisables,
- l'ouverture de carrière ou de gravière,
- les affouillements et exhaussement de sol non liés et nécessaires à une opération autorisée dans le secteur,
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et maisons mobiles,
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
- les bâtiments agricoles et les élevages.

ARTICLE Up 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités compatibles avec le caractère du secteur et avec l'habitat, sous réserve :
 - qu'elles ne pas présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - que les nécessités de leur fonctionnement à l'ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les reconstructions à l'identique dans les conditions de l'article 5 du Titre I.

ARTICLE Up 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Accès

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-5 du Code de l'Urbanisme)

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

3.3 - Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies nouvelles, destinées à être ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise. Une largeur supérieure proportionnée à leur fonction peut être exigée.

3.4 - Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers, existants à conserver, ou à créer, sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

ARTICLE Up 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de ce réseau, l'assainissement doit être réalisé par un dispositif individuel adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduelles d'origine autre que domestique, en particulier artisanale ou industrielle, est soumis à autorisation préalable de la collectivité et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et si nécessaire ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilités techniques dûment justifiées.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Up 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le cas d'un assainissement eaux usées non collectif, le terrain doit avoir une superficie suffisante et une topographie adéquate pour permettre la mise en place du dispositif d'assainissement

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

6.2 - Exceptions

Une implantation avec un retrait inférieur peut être autorisée, à condition de respecter l'harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entre elles et par rapport aux voies,...) :

- pour l'extension d'un bâtiment implanté différemment, le retrait ne pouvant être inférieur à celui de l'existant ;
- pour assurer une meilleure composition urbaine (bordure de placette, alignement avec une construction en bon état existante à proximité et implantée en retrait de l'alignement,...) ;
- dans le cas d'opérations d'ensemble (opération groupée, opération de renouvellement urbain, lotissement) intéressant la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même

Les constructions comportant une faible élévation hors sol (0,30m maximum) peuvent être implantées avec un retrait minimum de 3,00 mètres par rapport à l'alignement.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité) et que l'intégration dans l'environnement soit assurée.

6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonne et / ou cyclable et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article Up 7 ci après.

ARTICLE Up 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Implantation par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement de l'espace public

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en retrait d'un seul côté ou des deux côtés. Dans le cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$, minimum 3m.).

7.2 - implantation au-delà de la profondeur de 15 mètres

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$, minimum 3m.).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres sur cette limite avec une tolérance de 1,50 mètre supplémentaires pour les murs pignons ;
- lorsque la construction s'adosse à des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.

7.3 - Exceptions

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité) et que l'intégration dans l'environnement soit assurée.

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations), des dispositions différentes peuvent également être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même, et à condition de respecter l'harmonie générale. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE Up 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Up 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc, ainsi qu'aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique et aux bâtiments publics et/ou d'intérêt général. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue autour d'une place (corniches, égouts de toitures...). Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple).

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant (avant exécution des fouilles et remblais) jusqu'à l'égout de la toiture.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie et en contre-haut de celle-ci est mesurée à partir de la côte de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur de chaque façade élevée en retrait d'une voie et en contrebas de celle-ci est mesurée à partir du niveau du sol naturel.

La hauteur maximale des constructions et le nombre de niveaux autorisés sont limités à 6 mètres à l'égout des toitures et à rez de chaussée + 1 étage (R+1). Toutefois une hauteur supérieure peut être autorisée pour harmonisation avec un bâtiment contigu en bon état ou dans le cas de rénovation ou d'extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

Les constructions édifiées en limites séparatives doivent également respecter la hauteur maximale fixée à l'article Up7.

ARTICLE Up 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Introduction

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords constituent, avec les grands traits de paysage et le climat, les éléments fondamentaux de l'identité physique d'un lieu. Les deux premiers ont en outre longtemps traduit une identité sociale et la façon dont l'homme s'adaptait aux deux autres...Mais cette réalité est devenue aujourd'hui beaucoup moins évidente...

C'est dans le respect de cette identité que se fondent et subsistent les racines mêmes de l'acte « d'habiter », c'est-à-dire non seulement de se loger mais aussi de faire sien le site, le village, la ville...Il n'y a pas seulement « ma maison, mon jardin, mon immeuble », mais au-delà, un ensemble physique et humain qui a commencé bien avant moi, et qui subsistera après moi, contemporain ou témoin d'une époque reculée...

Respecter, ce n'est pas « ne rien faire » ou « pasticher ». C'est à la fois faire avec, et enrichir ! sinon, y aurait-il les vestiges antiques, les châteaux forts, les châteaux de la Loire, les tours de la Défense... ?

Même le plus humble des édifices s'inscrit toujours dans un cadre qu'il peut dénaturer ou enrichir. Il peut aussi chercher à ne « pas faire de vagues », mais la « neutralité » (qui se traduit souvent par la « fadeur ») ne peut pas être érigée en règle générale !

La base du respect, c'est d'abord l'observation de ce qui fait l'identité... Les livres, les exemples, c'est bien ; regarder, observer, chercher à comprendre ce qui constitue le cadre qui va accueillir l'édifice, c'est mieux ! Il est bien difficile de respecter ce qu'on ne connaît pas, ce qu'on ne comprend pas.

Ensuite, c'est aussi une question d'humilité : accepter que ce qui existe avant l'aménagement nouveau puisse imposer quelques « règles du jeu » ; que ce soit pour l'extension d'un bâti existant ou pour l'édification d'un bâti nouveau, il y a toujours un espace au sein duquel l'objet à édifier va devoir s'insérer : espace naturel, lotissement, alignement bâti, village, quartier,...

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, extensions, transformations, d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, des installations et ouvrages, des aménagements de leurs abords et des clôtures éventuelles, ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité des volumes.

Les aménagements (rénovations, extensions) de constructions traditionnelles anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment pour l'ordonnancement et le rythme des façades

Les annexes telles que garages, buanderies, abris de jardin... **non attenantes à la construction principale doivent être réalisées comme la construction principale**. Toutefois, si leur surface hors œuvre brute ne dépasse pas 9 m² et leur hauteur absolue ne dépasse pas 3 mètres, elles peuvent être **également** réalisées en bois peint de la teinte de la construction principale, avec une couverture en tuiles. **De plus**, en dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques :

- **ces annexes de faible ampleur peuvent être réalisées** avec des matériaux de construction de teinte sombre (anthracite) et une teinte également sombre en nuances de vert ou brun pour le bois,

- **le revêtement en bois peint de la teinte de la construction principale peut être employé quelle que soit la surface de l'annexe.**

Sauf dans le cas d'une toiture terrasse en harmonie avec la construction principale, la toiture des annexes **non attenantes à la construction principale** comporte deux pentes ; une seule pente peut toutefois être admise dans le cas d'implantation en limites séparatives.

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes vives peuvent être interdites sur de grandes surfaces.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement existant (volumes, formes, couleurs).

Les bardages en matériaux brillants de toute nature sont interdits.

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué de teintes sombres sont autorisés. Les bardages métalliques non laqués ou fibrociment sont interdits, sauf pour l'extension d'un bâti comportant déjà des bardages de ce type. Dans ce dernier cas, une amélioration d'aspect d'ensemble pourra toutefois être exigée.

11.2.2 - Baies et ouvertures

Les constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture traditionnelle, et la réfection ou l'aménagement d'une construction ancienne, doivent respecter les caractéristiques locales (par exemple percements de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et des vitrines commerciales, ...).

11.3 – Toitures

11.3.1 - Matériaux

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Sauf dans le cas de toitures terrasses, les couvertures doivent être en tuiles de pays dites « tige de botte » ou d'aspect similaire. Les tuiles brunes sont interdites.

D'autres matériaux, notamment l'ardoise, peuvent être autorisés en fonction de l'environnement immédiat existant, **ainsi que dans le cas d'une architecture contemporaine pour laquelle leur emploi est justifié par le parti architectural.**

Dans le cas de couverture en tuiles, les débordements de toiture en pignon sont interdits et les débordements de toiture en bas de pente ne doivent pas excéder 0,20 mètre.

Les bâtiments d'activités, doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites. **Cette prescription ne s'applique pas aux matériaux verriers ou polyester employés sur des surfaces restreintes (vérandas, châssis de toitures, parties éclairantes en couverture des bâtiments d'activités, ...) ou pour les serres.**

Les systèmes de captage d'énergie (énergies renouvelables) doivent être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existants, et être implantés dans toute la mesure du possible sur les toitures non visibles depuis l'espace public ou dans une situation peu perceptible depuis l'espace public.

11.3.2 - Pentas

La pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elle s'inscrit dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Les toitures terrasses peuvent être admises si elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale (raccordement de volumes anciens et nouveaux par exemple).

1.4 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires

- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- **A l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la ligne de retrait obligatoire (ou de la façade de la construction si celle-ci a un retrait inférieur), les clôtures éventuelles sont constituées par un mur bahut d'épaisseur minimale 0,20 mètre et de hauteur maximale 1 mètre, enduit comme les constructions, surmonté éventuellement par un dispositif à claire-voie (grille,) l'ensemble ne dépassant pas 1,50 mètre de hauteur. Le grillage de quelque nature que ce soit et les clôtures en plaque pleine de béton moulé sont interdits.**
Un mur d'épaisseur minimale 0,20 mètre et de hauteur maximale 2 mètres, enduit comme les constructions, peut être admis dans le cas d'une continuité avec des murs existants. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement admise pour le prolongement d'un mur en pierres, à condition que ce prolongement soit réalisé à l'identique de l'existant (pierres vues ou enduit).

Le couronnement des murs doit être de forme simple et traité avec des éléments non débordants.

Un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines

- **Sur les limites séparatives au-delà du droit de la ligne de retrait obligatoire, les clôtures éventuelles sont constituées soit par un mur enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claire-voie, soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.**
La hauteur maximale quelque soit le dispositif est fixée à deux mètres.
- **les clôtures minérales sont interdites en limite avec la zone A (secteurs A et Ai) et le secteur N strict.**

ARTICLE Up 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

12.2 - Cas particulier des habitations

Il est exigé :

- une place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat,
- deux places de stationnement par logement pour les autres logements.

12.3 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L.421-3 (alinéa 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Up 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 - Règles générales**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 8 places de stationnement.

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (protection visuelle des dépôts par exemple).

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7ème du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc..., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

13.3 - Obligation de planter

Dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) de plus de 5 logements, 10% au moins de la surface totale de l'opération doivent être traités en espace d'agrément planté d'arbres de haute tige. La localisation de cet espace devra être recherchée de manière à garantir l'animation des espaces publics structurant l'opération.

ARTICLE Up 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua
--

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessitent une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua 2 et en particulier :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article 1AUa2,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping),
- les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...),
- les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets...,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- les carrières.

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2.1 - Sont autorisés :**

- les constructions à destination :
 - de commerce,
 - d'artisanat,
 - d'industrie,
 - de bureaux et de services,
 - d'équipements collectifs,
 - d'entrepôts,
 - de stationnement ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général ;

2.2 – sont autorisés sous conditions :

- La réfection, l'aménagement des habitations existantes et leurs extensions y compris la construction d'annexes, sans création de logement supplémentaire ;

- Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la surveillance et le gardiennage des constructions et installations autorisées dans le secteur, à condition qu'ils soient intégrés aux volumes des bâtiments d'activités ou composés avec l'entrée de la parcelle (« conciergerie » par exemple) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, et la réfection et l'extension des constructions et installations existantes incompatibles avec l'habitat, dans la mesure où toutes mesures sont prises pour que la sécurité et la salubrité du voisinage soient assurées, que les nuisances ne soient pas augmentées, et que ces opérations soient compatibles avec les infrastructures existantes ou prévues.

ARTICLE Ua 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Accès

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-5 du Code de l'Urbanisme)

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

3.3 - Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres de chaussée. Une largeur supérieure proportionnée à leur fonction peut être exigée.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale et industrielle, est soumis à autorisation préalable de la collectivité et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et si nécessaire ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilités techniques dûment justifiées.

ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la future déviation sud de la RD 40
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques

6.2 - Exceptions

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité) et que l'intégration dans l'environnement soit assurée.

D'autres dispositions peuvent également être autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble définissant leurs propres règles.

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

7.1 - Limites formant le périmètre du secteur Ua

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport aux limites formant le périmètre du secteur Ua.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions de bâtiments existants implantés avec un retrait inférieur, le retrait minimum étant alors celui de l'existant.

7.2 - Autres limites

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, des mesures appropriées doivent être mises en œuvre afin d'éviter la propagation des incendies (réalisation d'un mur coupe feu...).

7.3 - Exceptions

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité) et que l'intégration dans l'environnement soit assurée.

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

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions et installations doit permettre la réalisation des ouvrages éventuellement nécessaires à la limitation des débits et au traitement des eaux pluviales évacuées du terrain (bassins de rétention, de décantation,...).

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs. *Les systèmes de captage d'énergie (énergies renouvelables) doivent être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existants, et être implantés dans toute la mesure du possible sur les toitures non visibles depuis l'espace public ou dans une situation peu perceptible depuis l'espace public.*

11.2 - Façades

Les matériaux de constructions tels que briques creuses, agglomérés,... doivent être recouverts d'un enduit. Les enduits d'une même construction doivent être homogènes.

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti et du site (bois par exemple...).

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Les bandeaux réalisés pour masquer les couvertures en pente doivent être obligatoirement établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

11.3 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades (tuiles, bac acier de même teinte que les façades, autres matériaux de teinte sombre, ...).

11.4 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

11.5.1 – Règles générales

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide sont interdites. Sont recommandées : les clôtures en grillage métallique ou grillage en treillis soudés, doublées ou non d'une haie vive privilégiant l'utilisation d'essences locales variées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Les clôtures en plaque pleine de béton moulé sont interdites en façade donnant sur l'espace public.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

12.2 –Cas particulier des constructions à usage d'habitation (logements de fonction) :

1 place de stationnement par logement

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 - Règles générales**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations.

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

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7ème du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc..., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL
--

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Outre les réglementations nationales qui leur sont propres, les terrains de camping, caravanage, parcs résidentiels de loisirs et installations assimilées, sont soumis aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 04/CAB-SIDPC/069 du 16 septembre 2004

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UL 2 sont interdites et en particulier :

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes, permanents ou saisonniers (terrains de camping), et les aménagements de loisirs liés à cette destination (aires de jeux, de détente, piscine, etc...);
- Les aires de jeux et de sports;
- Les constructions et installations directement liées et nécessaires au fonctionnement des occupations et utilisations précitées : logements de fonction et leurs annexes accolées ou non, bureaux, services, sanitaires, locaux techniques, stationnement, ...;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation et installation autorisées dans le secteur.

ARTICLE UL 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES**3.1 - Règle générale**

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

3.2 - Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-5 du Code de l'Urbanisme)

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense 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.

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

Les constructions à destination d'hôtellerie ainsi que les activités recevant du public doivent être obligatoirement raccordées au réseau public d'eau potable.

Les travaux de branchements au réseau d'eau potable non destinés à desservir une construction existante ou autorisée sont interdits.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif autonome adapté aux caractéristiques de l'opération et conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales sans aggravation du débit de ces eaux dans le réseau public lorsque celui-ci dessert le terrain ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux nécessaires au maintien des débits évacués sans aggravation aucune après travaux (bassin de rétention ou autres ouvrages).

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

Les branchements et extensions de réseaux sont autorisés dans la mesure où ils sont destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée.

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le cas d'un assainissement eaux usées non collectif, le terrain doit avoir une superficie suffisante et une topographie adéquate pour permettre la mise en place du dispositif d'assainissement.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement de la Route Départementale n°12, et de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement. Cette disposition ne s'applique pas aux voies privées situées dans l'emprise du terrain.

6.2 – Exceptions

- Cette règle ne s'applique pas pour les travaux de réfection ou de confortation (création de couvertures par exemple) de constructions existantes, et pour les extensions de constructions existantes. Toutefois, pour ces dernières, le recul par rapport aux voies ne doit pas être inférieur à celui de la construction initiale.

- Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité) et que l'intégration dans l'environnement soit assurée.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de trois mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est porté à 5 mètres minimum lorsque la limite comporte une haie à préserver.

7.2 - Exceptions

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité) et que l'intégration dans l'environnement soit assurée.

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement naturel et bâti existant dans le secteur UL. Elle ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout des toitures.
Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs. ***Les systèmes de captage d'énergie (énergies renouvelables) doivent être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existants, et être implantés dans toute la mesure du possible sur les toitures non visibles depuis l'espace public ou dans une situation peu perceptible depuis l'espace public***

11.2 - Façades

Les matériaux de constructions tels que briques creuses, agglomérés,... doivent être recouverts d'un enduit. Les enduits d'une même construction doivent être homogènes.

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti et du site (bois par exemple...).

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Les bandeaux réalisés pour masquer les couvertures en pente doivent être obligatoirement établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

11.3 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades (tuiles, bac acier de même teinte que les façades, autres matériaux de teinte sombre, ...).

11.4 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide sont interdites. Sont recommandées : des clôtures en grillage métallique ou grillage en treillis soudés, doublées ou non d'une haie vive privilégiant l'utilisation d'essences locales variées.

Dans le cas où la limite comporte une haie à préserver, la clôture doit être réalisée exclusivement au moyen d'un grillage fixé sur des poteaux bois enfoncés dans le sol.

La hauteur des grillages de clôture est limitée à 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale. La hauteur des haies plantées n'est pas limitée le long de l'espace public et de la zone A ; elle ne doit pas dépasser 2 mètres sur les autres limites. Les clôtures en plaque pleine de béton moulé sont interdites en façade donnant sur l'espace public.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantation, en tenant compte des éléments naturels (et éventuellement bâtis) contribuant à l'identité et à la qualité du lieu. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Éléments de paysages naturels à préserver :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7ème du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc..., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

Page intentionnellement blanche

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU_p

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessitent une demande d'autorisation préalable.
- Les opérations projetées doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant au document n° 4.

ARTICLE 1AU_p 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère du secteur et avec l'habitat, notamment :

- les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage et de tous biens de consommation inutilisables,
- l'ouverture de carrière ou de gravière,
- les affouillements et exhaussement de sol non liés et nécessaires à une opération autorisée dans le secteur,
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et maisons mobiles,
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
- les bâtiments agricoles, et les élevages.
- les activités industrielles.

Sont également interdites les constructions isolées non intégrées à une opération d'ensemble telle que prévue à l'article 1AU_p 2

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

2.1 - Sont autorisés les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général.

2.2 - Sont autorisées dans le respect des 3 conditions cumulatives suivantes :

⇒ Sauf pour le secteur de "La Bourine" situé au Nord de la rue de Notre-Dame-des-Dunes, l'opération projetée concerne un ensemble immobilier comportant au minimum 5 lots ou 5 logements, ou la totalité du secteur restant à urbaniser (reliquat du secteur) ; cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'habitat social aidé et d'équipements collectifs ; Pour le secteur de "La Bourine" situé au Nord de la rue de Notre-Dame-des-Dunes, l'opération projetée doit concerner la totalité du secteur.

⇒ L'opération projetée s'inscrit dans un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent, et elle est compatible avec les orientations d'aménagement portées au document N° 4 « orientations d'aménagement »

⇒ L'aménageur réalise à sa charge les équipements de viabilité propres à l'opération ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - d'habitations et leurs annexes,
 - d'hôtellerie,
 - d'équipements collectifs,
 - de commerce,
 - de bureaux et de services,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les lotissements à destination principale d'habitat ;
- Les constructions à destination de stationnement à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans le secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - qu'elles ne présentent pas de risques et d'insalubrité pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - dans le cas des entrepôts, que ceux-ci soient liés à une activité de vente sur place.

ces conditions étant cumulatives.

ARTICLE 1AUp 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Accès

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-5 du Code de l'Urbanisme)

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

3.3 - Voies nouvelles

3.3.1 - Règles générales

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

3.3.2 - Prescriptions particulières

Secteurs 1AUp « les Forges », « la Croisée Mairand », « Sainte Angeline », « La Bourine » : La composition générale du quartier doit être compatible avec l'orientation d'aménagement définie dans le document n°4 « orientations d'aménagement ».

3.4 - Cheminements piétonniers à conserver ou à créer

Des cheminements piétonniers, existants à conserver, ou à créer, sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

ARTICLE 1AUp 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale, est soumis à autorisation préalable de la collectivité et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et si nécessaire ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUp 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

6.2 - Exceptions

Sauf dans le cas où une haie à conserver en limite avec la voie ou l'emprise publique est identifiée aux documents graphiques, une implantation avec un retrait inférieur peut être autorisée, à condition de respecter l'harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entres elles et par rapport aux voies,...) :

- pour l'extension d'un bâtiment implanté différemment, le retrait ne pouvant être inférieur à celui de l'existant ;
- pour assurer une meilleure composition urbaine (bordure de placette, alignement avec une construction en bon état existante à proximité et implantée en retrait de l'alignement,...) ;
- dans le cas d'opérations d'ensemble (opération groupée, lotissement), à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité) et que l'intégration dans l'environnement soit assurée.

6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport à ces voies et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article 1AUp 7 ci après.

ARTICLE 1AUp 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Implantation par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement de l'espace public

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en retrait d'un seul côté ou des deux côtés. Dans le cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$, minimum 3m.).

7.2 - implantation au-delà de la profondeur de 15 mètres

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$, minimum 3m.).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres sur cette limite avec une tolérance de 1,50 mètre supplémentaires pour les murs pignons ;
- lorsque la construction s'adosse à des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.

7.3 - Exceptions

- Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité) et que l'intégration dans l'environnement soit assurée.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations), des dispositions différentes peuvent également être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même, et à condition de respecter l'harmonie générale. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Lorsque la limite séparative comporte une haie à conserver identifiée aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à cette limite, que la haie soit située ou non dans le secteur ou la zone concernée.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE 1AUp 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE 1AUp 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc, ainsi qu'aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique et aux bâtiments publics et/ou d'intérêt général. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue autour d'une place (corniches, égouts de toitures...). Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple).

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant (avant exécution des fouilles et remblais) jusqu'à l'égout de la toiture.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie et en contre-haut de celle-ci est mesurée à partir de la côte de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur de chaque façade élevée en retrait d'une voie et en contrebas de celle-ci est mesurée à partir du niveau du sol naturel.

La hauteur maximale des constructions et le nombre de niveaux autorisés sont limités à 6 mètres à l'égout des toitures et à rez de chaussée + 1 étage (R+1). Toutefois une hauteur supérieure peut être autorisée pour harmonisation avec un bâtiment contigu en bon état ou dans le cas de rénovation ou d'extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

Les constructions édifiées en limites séparatives doivent également respecter la hauteur maximale fixée à l'article 1AUp7.

ARTICLE 1Aup 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Introduction

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords constituent, avec les grands traits de paysage et le climat, les éléments fondamentaux de l'identité physique d'un lieu. Les deux premiers ont en outre longtemps traduit une identité sociale et la façon dont l'homme s'adaptait aux deux autres...Mais cette réalité est devenue aujourd'hui beaucoup moins évidente...

C'est dans le respect de cette identité que se fondent et subsistent les racines mêmes de l'acte « d'habiter », c'est-à-dire non seulement de se loger mais aussi de faire sien le site, le village, la ville...Il n'y a pas seulement « ma maison, mon jardin, mon immeuble », mais au-delà, un ensemble physique et humain qui a commencé bien avant moi, et qui subsistera après moi, contemporain ou témoin d'une époque reculée...

Respecter, ce n'est pas « ne rien faire » ou « pasticher ». C'est à la fois faire avec, et enrichir ! sinon, y aurait-il les vestiges antiques, les châteaux forts, les châteaux de la Loire, les tours de la Défense... ?

Même le plus humble des édifices s'inscrit toujours dans un cadre qu'il peut dénaturer ou enrichir. Il peut aussi chercher à ne « pas faire de vagues », mais la « neutralité » (qui se traduit souvent par la « fadeur ») ne peut pas être érigée en règle générale !

La base du respect, c'est d'abord l'observation de ce qui fait l'identité.... Les livres, les exemples, c'est bien ; regarder, observer, chercher à comprendre ce qui constitue le cadre qui va accueillir l'édifice, c'est mieux ! Il est bien difficile de respecter ce qu'on ne connaît pas, ce qu'on ne comprend pas.

Ensuite, c'est aussi une question d'humilité : accepter que ce qui existe avant l'aménagement nouveau puisse imposer quelques « règles du jeu » ; que ce soit pour l'extension d'un bâti existant ou pour l'édification d'un bâti nouveau, il y a toujours un espace au sein duquel l'objet à édifier va devoir s'insérer : espace naturel, lotissement, alignement bâti, village, quartier...

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, extensions, transformations, d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, des installations et ouvrages, des aménagements de leurs abords et des clôtures éventuelles, ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité des volumes.

Les aménagements (rénovations, extensions) de constructions traditionnelles anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment pour l'ordonnancement et le rythme des façades.

Les annexes telles que garages, buanderies, abris de jardin... *non attenantes à la construction principale doivent être réalisées comme la construction principale.* Toutefois, si leur surface hors œuvre brute ne dépasse pas 9 m² et leur hauteur absolue ne dépasse pas 3 mètres, elles peuvent être également réalisées en bois peint de la teinte de la construction principale, avec une couverture en tuiles. *De plus*, en dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques :

- *ces annexes de faible ampleur peuvent être réalisées avec des matériaux de construction de teinte sombre (anthracite) et une teinte également sombre en nuances de vert ou brun pour le bois,*
- *le revêtement en bois peint de la teinte de la construction principale peut être employé quelle que soit la surface de l'annexe.*

Sauf dans le cas d'une toiture terrasse en harmonie avec la construction principale, la toiture des annexes **non attenantes à la construction principale** comporte deux pentes ; une seule pente peut toutefois être admise dans le cas d'implantation en limites séparatives.

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes vives peuvent être interdites sur de grandes surfaces.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement existant (volumes, formes, couleurs).

Les bardages en matériaux brillants de toute nature sont interdits.

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué de teintes sombres sont autorisés. Les bardages métalliques non laqués ou fibrociment sont interdits, sauf pour l'extension d'un bâti comportant déjà des bardages de ce type. Dans ce dernier cas, une amélioration d'aspect d'ensemble pourra toutefois être exigée.

11.2.2 - Baies et ouvertures

Les constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture traditionnelle, et la réfection ou l'aménagement d'une construction ancienne, doivent respecter les caractéristiques locales (par exemple percements de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et des vitrines commerciales, ...).

11.3 – Toitures

11.3.1 - Matériaux

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Sauf dans le cas de toitures terrasses, les couvertures doivent être en tuiles de pays dites « tige de botte » ou d'aspect similaire. Les tuiles brunes sont interdites.

D'autres matériaux, notamment l'ardoise, peuvent être autorisés en fonction de l'environnement immédiat existant, **ainsi que dans le cas d'une architecture contemporaine pour laquelle leur emploi est justifié par le parti architectural.**

Dans le cas de couverture en tuiles, les débordements de toiture en pignon sont interdits et les débordements de toiture en bas de pente ne doivent pas excéder 0,20 mètre.

Les bâtiments d'activités, doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites. **Cette prescription ne s'applique pas aux matériaux verriers ou polyester employés sur des surfaces restreintes (vérandas, châssis de toitures, parties éclairantes en couverture des bâtiments d'activités, ...) ou pour les serres.**

Les systèmes de captage d'énergie (énergies renouvelables) doivent être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existants, et être implantés dans toute la

mesure du possible sur les toitures non visibles depuis l'espace public ou dans une situation peu perceptible depuis l'espace public.

11.3.2 - Pentes

La pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elle s'inscrit dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Pour les toitures couvertes en tuiles, la pente doit être comprise entre 25 et 37%. Pour les toitures couvertes en ardoises, elle peut se situer entre 50 et 100%

Les toitures terrasses peuvent être admises si elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale (raccordement de volumes anciens et nouveaux par exemple).

11.4 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires

- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- **A l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la ligne de retrait obligatoire (ou de la façade de la construction si celle-ci a un retrait inférieur), les clôtures éventuelles sont constituées** par un mur bahut d'épaisseur minimale 0,20 mètre et de hauteur maximale 1 mètre, enduit comme les constructions, surmonté éventuellement par un dispositif à claire-voie (grille,) l'ensemble ne dépassant pas 1,50 mètre de hauteur. Le grillage de quelque nature que ce soit et les clôtures en plaque pleine de béton moulé sont interdits.

Un mur d'épaisseur minimale 0,20 mètre et de hauteur maximale 2 mètres, enduit comme les constructions, peut être admis dans le cas d'une continuité avec des murs existants. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement admise pour le prolongement d'un mur en pierres, à condition que ce prolongement soit réalisé à l'identique de l'existant (pierres vues ou enduit).

Le couronnement des murs doit être de forme simple et traité avec des éléments non débordants.

Un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines

- **Sur les limites séparatives au-delà du droit de la ligne de retrait obligatoire, les clôtures éventuelles sont constituées** soit par un mur enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claire-voie, soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.
La hauteur maximale quelque soit le dispositif est fixée à deux mètres.
- **les clôtures minérales sont interdites en limite avec la zone A (secteurs A et Ai) et le secteur N strict.**

ARTICLE 1AUp 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

12.2 – Cas particulier des habitations

Il est exigé :

- une place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat,
- deux places de stationnement par logement pour les autres logements.

ARTICLE 1AUp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces non bâtis doivent être plantés et des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 8 places de stationnement.

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (protection visuelle des dépôts par exemple).

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver *ou à créer* au titre de l'article L.123-1-7ème du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc..., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

Dans le secteur de La Bourine, le boisement à créer au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme peut accueillir des aménagements légers liés à son ouverture au public : chemins, mobilier divers, abri, ...

13.3 - Obligation de planter

Selon les principes indicatifs portés aux orientations d'aménagement, des plantations de haies à dominantes arbustives et bocagères conformes à l'environnement local, doivent être privilégiées. Les haies mono-spécifiques de conifères, qui constitueraient des lignes très rigides dans le paysage, sont interdites.

Dans les opérations de plus de 5 logements, 10% au moins de la surface totale de l'opération doivent être traités en espace d'agrément planté d'arbres de haute tige. La localisation de cet espace devra être recherchée de manière à garantir l'animation des espaces publics structurant l'opération.

ARTICLE 1AUp 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa
--

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessitent une demande d'autorisation préalable.
- Les opérations projetées doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant au document n°4.

ARTICLE 1AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUa 2 et en particulier :

- les constructions à usage d'habitation,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping),
- les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...),
- les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets...,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- les carrières.

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

2.1 - Sont autorisées : les extensions des constructions et installations existantes compatibles avec les orientations d'aménagement portées au document N° 4 « orientations d'aménagement »

2.2 - Sont autorisés sous réserve que l'opération projetée s'inscrive dans un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent, qu'elle soit compatible avec les orientations d'aménagement portées au document N° 4 « orientations d'aménagement quartiers Est », et que les équipements de viabilité internes au secteur soient pris en charge par l'aménageur :

- les constructions à destination :
 - de commerce,
 - d'artisanat,
 - de bureaux et de services,
 - d'équipements collectifs,
 - d'entrepôts,
 - de stationnement ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;

- les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général ;

ARTICLE 1AUa 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Accès

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-5 du Code de l'Urbanisme)

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

Aucun nouvel accès privatif ne peut être pris sur la RD 12.

3.3 - Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres de chaussée. Une largeur supérieure proportionnée à leur fonction peut être exigée.

La composition générale du quartier doit être compatible avec l'orientation d'aménagement portée dans le document n°4 « orientations d'aménagement quartiers Est ».

3.4 - Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers, existants à conserver, ou à créer, sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

ARTICLE 1AUa 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale et industrielle, est soumis à autorisation préalable de la collectivité et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et si nécessaire ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilités techniques dûment justifiées.

Pour les lotissements et les opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 12,
- A une distance minimale de 15 mètres en retrait de l'axe des autres voies extérieures au secteur, publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.
- A une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies intérieures du secteur.

6.2 - Exceptions

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité) et que l'intégration dans l'environnement soit assurée.

Une disposition différente peut être admise pour les voies intérieures au secteur dans le cadre d'opérations d'ensemble définissant leurs propres règles d'implantation.

6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport à ces voies et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article 1AUa 7 ci après.

ARTICLE 1AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Généralités

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives formant le périmètre du secteur.

Par rapport aux autres limites, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives, sous réserve que des mesures appropriées doivent être mises en œuvre afin d'éviter la propagation des incendies (réalisation d'un mur coupe feu...).

- soit à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

7.2 - Exceptions

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité) et que l'intégration dans l'environnement soit assurée.

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

Une distance de 4 mètres minimum imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 1AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions et installations doit permettre la réalisation des ouvrages éventuellement nécessaires à la limitation des débits et au traitement des eaux pluviales évacuées du terrain (bassins de rétention, de décantation,...).

ARTICLE 1Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc, ainsi qu'aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique et aux bâtiments publics et/ou d'intérêt général. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant (avant exécution des fouilles et remblais) jusqu'à l'égout de la toiture.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres.

ARTICLE 1AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs. *Les systèmes de captage d'énergie (énergies renouvelables) doivent être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existants, et être implantés dans toute la mesure du possible sur les toitures non visibles depuis l'espace public ou dans une situation peu perceptible depuis l'espace public.*

11.2 - Façades

Les matériaux de constructions tels que briques creuses, agglomérés, ... doivent être recouverts d'un enduit. Les enduits d'une même construction doivent être homogènes.

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prétaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti et du site (bois par exemple...).

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Les bandeaux réalisés pour masquer les couvertures en pente doivent être obligatoirement établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

11.3 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades (tuiles, bac acier de même teinte que les façades, autres matériaux de teinte sombre, ...).

11.4 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

11.5.1 – Règles générales

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide sont interdites. Sont recommandées : les clôtures en grillage métallique ou grillage en treillis soudés, doublées ou non d'une haie vive privilégiant l'utilisation d'essences locales variées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Les clôtures en plaque pleine de béton moulé sont interdites en façade donnant sur l'espace public.

11.5.2 – Le long de la voie future prévue en orientation d'aménagement, et le long de la RD 12 Les clôtures doivent être réalisées sous forme de haies bocagères, éventuellement doublées par un grillage de couleur verte implanté côté intérieur de la parcelle par rapport à la haie.

ARTICLE 1AUa 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE 1AUa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 - Règles générales**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations.

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

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7ème du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc..., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

ARTICLE 1AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

<p>CHAPITRE 3</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUL</p>

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessitent une demande d'autorisation préalable.
- Outre les réglementations nationales qui leur sont propres, les terrains de camping, caravanage, parcs résidentiels de loisirs et installations assimilées, sont soumis aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 04/CAB-SIDPC/069 du 16 septembre 2004

ARTICLE 1AUL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1AUL 2 sont interdites .

ARTICLE 1AUL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Sont autorisés les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général ;

2.2 - Sont autorisées dans le respect des 3 conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ l'opération projetée concerne une superficie minimale de 1 hectare,
- ⇒ l'opération projetée s'inscrit dans un aménagement d'ensemble cohérent, compatible avec les orientations d'aménagement portées au document n°4 « orientations d'aménagement » - secteur de la Croisée Mairand ,
- ⇒ l'aménageur réalise à sa charge les équipements de viabilité propres à l'opération ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs résidentiels de loisirs à gestion hôtelière et à cession d'emplacement ;
- Les aires de jeux et de sports;
- Les constructions et installations directement liées et nécessaires au fonctionnement des occupations et utilisations précitées : logements de fonction et leurs annexes accolées ou non, bureaux, services, sanitaires, locaux techniques, stationnement,...;
- Les installations et aménagements légers de faible emprise, liés aux itinéraires de découverte et aux activités de loisirs (abri d'observation ornithologique, mobilier d'information, aire de pique-nique, parcours santé, balisage...) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation et installation autorisées dans le secteur.

ARTICLE 1AUL 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les parcs résidentiels de loisirs de plus de 25 emplacements doivent posséder des voies principales de desserte intérieure d'une largeur minimale de 3 mètres.

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-5 du Code de l'Urbanisme)

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense 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.

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

Les parcs résidentiels de loisirs ayant plus de 25 emplacements et totalisant moins de 200 emplacements doivent aménager une sortie de secours d'une largeur minimale de 3,50 mètres, en plus de l'accès principal.

Seul un accès principal et le nombre de sorties de secours nécessaires peuvent être autorisés sur le chemin d'exploitation de la Croisée Mairand.

ARTICLE 1AUL 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

Les travaux de branchements au réseau d'eau potable non destinés à desservir une construction existante ou autorisée sont interdits.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable de la collectivité et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite..

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales sans aggravation du débit de ces eaux dans le réseau public lorsque celui-ci dessert le terrain ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux nécessaires au maintien des débits évacués sans aggravation aucune après travaux (bassin de rétention ou autres ouvrages).

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE 1AUL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour les Parcs Résidentiels de Loisirs, les emplacements cessibles doivent avoir une superficie minimum de 200 m².

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

6.1 - Règles générales

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du Chemin de La Croisée Mairand.

6.2 - Exceptions

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité) et que l'intégration dans l'environnement soit assurée.

ARTICLE 1AUL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites formant périmètre de l'opération ne comportant pas de boisement (haie ou espace boisé) et de 5 mètres dans le cas de limites comportant un boisement.

7.2 - Exceptions

- Il n'est pas exigé de retrait minimum par rapport aux limites séparatives pour les petits édifices sans fondations de moins de 6 m² de surface au sol et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres, à condition que leur implantation ne porte pas atteinte à un boisement et que leur intégration paysagère soit assurée.
- Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité) et que l'intégration dans l'environnement soit assurée.

ARTICLE 1AUL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pour les Parc Résidentiels de Loisirs, une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux constructions destinées à la résidence.

ARTICLE 1AUL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les Parc Résidentiels de Loisirs, les installations principales et secondaires (résidence, annexes, terrasses couvertes...) ne doivent pas occuper plus de 30 % de la surface de l'emplacement.

ARTICLE 1AUL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout de la toiture. Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée dans le cadre d'une recherche architecturale particulière, par exemple pour la mise en valeur d'une partie d'édifice.

Sauf impératif technique dûment justifié, la hauteur des constructions annexes (abris divers, locaux poubelles, locaux techniques,...) est limitée à 3 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUL 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales. *Les systèmes de captage d'énergie (énergies renouvelables) doivent être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existants, et être implantés dans toute la mesure du possible sur les toitures non visibles depuis l'espace public ou dans une situation peu perceptible depuis l'espace public.*

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs.

11.2 - Matériaux

Les constructions principales doivent être réalisées avec des matériaux inaltérables, teintés dans la masse ou en bois massif. Les constructions annexes doivent être réalisées avec des matériaux présentant un aspect extérieur (y compris la couleur) en harmonie avec les constructions principales.

11.3 - Toitures

Les toitures doivent avoir deux pentes, la couverture étant réalisée soit en tuiles, soit avec des matériaux teintés dans la masse de couleur et d'aspect tuile.

Un principe différent peut être admis :

- pour des projets proposant une recherche architecturale de qualité, la cohérence d'ensemble étant toutefois toujours à rechercher ;
- pour les constructions annexes implantées en limites séparatives, groupées (projet commun à plusieurs emplacements) ou en situation permettant le groupement (angle de parcelle par exemple).

11.4 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

Les clôtures sur les limites d'opération avant division doivent être composées de haies vives qui peuvent être doublées sur leur face intérieure par un grillage de couleur verte. La hauteur du grillage est limitée à 1,80 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale. La hauteur de la haie n'est pas limitée.

ARTICLE 1AUL 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE 1AUL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Règle générale

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantation, en tenant compte des éléments naturels contribuant à l'identité et à la qualité du lieu. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

13.2 – Obligation de planter

Des plantations à réaliser et à préserver figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Des plantations de haies à dominantes arbustives et bocagères conformes à l'environnement local, doivent être privilégiées. Les haies mono-spécifiques de conifères, qui constitueraient des lignes très rigides dans le paysage, sont interdites.

10% de la superficie totale de l'opération doivent être traités en espace d'agrément planté d'arbres de hautes tiges, la localisation étant recherchée de manière à garantir l'animation des espaces publics structurant de l'opération.

ARTICLE 1AUL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

Page intentionnellement blanche

<p>CHAPITRE 4</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU</p>
--

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I – Article 2.4).
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2AU2 sont interdites .

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

Sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent du secteur :

- les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général ;
- les affouillements et exhaussements de sol directement liés et nécessaires à des équipements d'infrastructure ou à des équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux.

A l'intérieur des périmètres de sites archéologiques portés aux documents graphiques du règlement, tout dépôt de demande de construction ou d'aménagement impliquant un affouillement du sol doit faire l'objet d'une information préalable auprès de la Direction Régionale des Affaires culturelles, Service Régional de l'Archéologie, 1 rue Stanislas Baudry, BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX 1 – Tél : 02 40 14 23 30.

ARTICLE 2AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Des cheminements piétonniers, existants à conserver, ou à créer, sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Les branchements et extensions de réseaux non destinés à desservir une installation autorisée sont interdits.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Sauf nécessités techniques s'imposant aux ouvrages d'infrastructure ou de service public, les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et des voies exclusivement piétonnes et ou cyclables.

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

Sauf nécessités techniques s'imposant aux ouvrages d'infrastructure ou de service public, les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

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

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Des clôtures non agricoles peuvent être admises uniquement pour des ouvrages d'intérêt public. Elles doivent respecter les plantations existantes (haies ou boisements).

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le caractère naturel du secteur doit être préservé.

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7ème du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc..., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

Page intentionnellement blanche

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE UNIQUE

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I – Article 2.4).
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de L 'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – dans l'ensemble de la zone A, sont admis :

- les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux,...).
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés à la gestion des voiries et réseaux, à l'activité agricole, ou à la maîtrise hydraulique.

2.2 – en dehors du secteur Ai, sont admis

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'annexes aux habitations à condition :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone (logement de fonction) ;
 - qu'elle soient localisées le plus près possible d'un bâtiment de l'exploitation ;
 - que l'édification de l'habitation soit réalisée après celle des bâtiments d'exploitation, en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole.

- Les constructions à destination de bureau, de service et de vente à condition que l'opération soit directement liée à l'activité ou qu'elle constitue un complément d'activité pour l'exploitation.
- La réfection, l'aménagement, le changement de destination d'un bâtiment existant pour usage d'habitation, de bureau, de service, de vente ou d'activité touristique (gîte rural, chambre d'hôte...), à condition que l'opération soit directement liée à l'activité ou qu'elle constitue un complément d'activité pour l'exploitation, et aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels ;
 - le bâti existant doit être localisé à moins de 150 mètres des bâtiments de l'exploitation ;
 - les aménagements projetés doivent être adaptés aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant ;
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures (voirie, réseaux) existantes ou projetées ;
- Les extensions d'annexes des habitations des exploitants.
- Les terrains de camping soumis à déclaration en complément de l'activité agricole.
- la reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans dans les conditions figurant à l'article 5 du Titre I du présent règlement.

2.3 - Dans le secteur A1, seuls sont admis en plus des occupations visées en 2.1 les abris pour animaux de faible ampleur.

ARTICLE A3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.3 - Accès

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-5 du Code de l'Urbanisme)

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

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

3.4 - Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers, existants à conserver, ou à créer, sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

ARTICLE A4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable ;

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public (ferme auberge, camping à la ferme...).

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de ce réseau, l'assainissement doit être réalisé par un dispositif individuel adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable de la collectivité et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et si nécessaire ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

Les branchements et extensions de réseaux non destinés à desservir une construction ou une installation existantes ou autorisées sont interdits.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le cas d'un assainissement eaux usées non collectif, le terrain doit avoir une superficie suffisante et une topographie adéquate pour permettre la mise en place du dispositif d'assainissement

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques ou privées qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Dans le cas d'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur, une implantation en alignement ou en retrait de l'existant peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

6.3 - Exceptions

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité) et que l'intégration dans l'environnement soit assurée.

6.4 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$, minimum 3m.).

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité) et que l'intégration dans l'environnement soit assurée.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1 - Définition**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc, ainsi qu'aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique et aux bâtiments publics et/ou d'intérêt général. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant.

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, la hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation et de services autorisés ne peut excéder 6 mètres.

La hauteur des extensions éventuelles des habitations existantes doit être composée en harmonie avec le bâti existant et ne peut en aucun cas être supérieure à celle des constructions existantes.

Pour les autres constructions à destination agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs.

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre naturel existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages de ce type).

11.2.2 - Baies et ouvertures

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture traditionnelle et le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements doivent être de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

11.3 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène.

Les toitures doivent être en tuiles demi-rondes ou d'aspect similaire.

D'autres matériaux peuvent être autorisés en fonction de l'environnement immédiat existant.

Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs que les matériaux précités sont autorisés.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites. *Cette prescription ne s'applique pas aux matériaux verriers ou polyester employés sur des surfaces restreintes (vérandas, chassis de toitures, parties éclairantes en couverture des bâtiments d'activités, ...) ou pour les serres.*

Les systèmes de captage d'énergie (énergies renouvelables) doivent être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existants, et être implantés dans toute la mesure du possible sur les toitures non visibles depuis l'espace public ou dans une situation peu perceptible depuis l'espace public.

11.4 - Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements), notamment celles identifiées aux documents graphiques. Elles ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic) et doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants :

- Tant à l'alignement qu'en limites séparatives, elles doivent être constituées soit par des haies, composées d'essences végétales diverses, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.
- Pour les terrains non bâtis, clôtures et portails doivent être traités avec simplicité en utilisant par exemple des piquets en bois ou métal fins et du grillage de préférence à larges mailles.
- les clôtures minérales sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités impératives ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, sous réserve de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur et d'être constituées de matériaux satisfaisants. Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 - Règles générales**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations.

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7ème du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc..., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

Page intentionnellement blanche

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

<p>CHAPITRE 1</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N STRICT</p>

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement, tout défrichement est interdit et toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation ;
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions :

- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général, à condition de ne pas remettre en cause l'intérêt des lieux et des paysages environnants.
- Les équipements et installations techniques liés à l'activité agricole (station de pompage, réservoir d'eau...) à conditions que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne remettent pas en cause l'intérêt du site. En outre, en vue de les intégrer le plus possible dans le paysage, des plantations pourront être exigées.
- Sauf dans les prairies humides bordant le Jaunay, les affouillements et exhaussements de sol, soumis ou non à autorisation, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole ou directement liés à des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux, ou à la maîtrise hydraulique.
- Les aménagements légers liés aux itinéraires de découverte (mobilier d'information, balisage, abri pour la pêche, abri d'observation ornithologique...).

ARTICLE N3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES**3.1 - Accès**

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-5 du Code de l'Urbanisme)

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

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

3.2 - Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers, existants à conserver, ou à créer, sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

ARTICLE N4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article N2 sont interdits (article L.111-6 du code de l'urbanisme).

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf nécessité technique s'imposant aux ouvrages d'infrastructures ou de superstructures, les constructions doivent être implantées avec un retrait un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de 4 mètres en retrait de celles-ci.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les installations et constructions autorisées doivent être composées en harmonie avec le site naturel environnant.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1 - Généralités**

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). Elle doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants et ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les clôtures minérales sont interdites

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 - Règles générales**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

13.2 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Sont également régis par ces mêmes dispositions les plantations et les espaces boisés à réaliser et à préserver délimités aux documents graphiques du règlement.

Ce classement interdit tout mode d'occupation du sol incompatible et de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

13.3 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7ème du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc..., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nh
--

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.

ARTICLE Nh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nh 2 sont interdites

ARTICLE Nh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A l'intérieur des périmètres de sites archéologiques portés aux documents graphiques du règlement, tout dépôt de demande de construction ou d'aménagement impliquant un affouillement du sol doit faire l'objet d'une information préalable auprès de la Direction Régionale des Affaires culturelles, Service Régional de l'Archéologie, 1 rue Stanislas Baudry, BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX 1 – Tél : 02 40 14 23 30.

2.1 - Sont autorisés les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général.

2.2 - Sont autorisés sous conditions :

- La réfection, l'aménagement, l'extension mesurée des habitations existantes, y compris la construction d'annexes accolées ou non, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Les extensions ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole,
 - l'extension mesurée à destination d'habitation ne doit pas aboutir à la création d'un second logement,
 - les annexes projetées (annexes accolées ou non) doivent respecter les règles édictées à l'article Nh9.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;
- Sauf dans le sous secteur Nhi, la réfection, l'aménagement, l'extension mesurée (y compris la construction d'annexes accolées ou non), d'un ancien bâtiment agricole dans le cadre d'un changement de destination de ce dernier en habitation, ou en local scolaire, sanitaire & social, de loisirs ou de tourisme, aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels (tuiles demi-rondes, moellons de schistes,...) ;
 - les aménagements et l'extension mesurée projetés doivent être adaptés aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en tenant compte de la spécificité de son environnement naturel et bâti ;
 - les aménagements et extensions projetées ne doivent pas occasionner de gêne à l'activité agricole ;

- la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
 - les annexes projetées (annexes accolées ou non) doivent respecter les règles édictées à l'article Nh9.
- Sauf dans le sous secteur Nhi, la réfection, l'aménagement et l'extension (y compris la construction d'annexes, accolées ou non) des constructions à destination d'artisanat existantes (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement), à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - que l'éloignement des annexes n'excède pas 20 mètres par rapport à l'habitation à laquelle elles sont rattachées,
 - qu'elles n'occasionnent pas de gêne à l'activité agricole.
 Ces conditions étant cumulatives ;
 - En outre, dans le sous secteur Nhc sont autorisées, les constructions nouvelles et les aménagements liés aux activités équestres, et en sus, dans le sous secteur Nhca, les constructions et aménagements touristiques directement complémentaires à ces activités (hébergement, restauration, ...).

ARTICLE Nh 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Accès

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-5 du Code de l'Urbanisme)

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

Toute création de nouveaux accès directs sur les R.D. 12, 32 et 40 est interdite.

3.3 - Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE N° 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable ;

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de ce réseau, l'assainissement doit être réalisé par un dispositif individuel adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable de la collectivité et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et si nécessaire ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE N° 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le cas d'un assainissement eaux usées non collectif, le terrain doit avoir une superficie suffisante et une topographie adéquate pour permettre la mise en place du dispositif d'assainissement

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées.

6.2 - Exceptions

Une implantation avec un retrait inférieur peut être autorisée, à condition de respecter l'harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entre elles et par rapport aux voies,...) :

- pour l'extension d'un bâtiment implanté différemment, le retrait ne pouvant être inférieur à celui de l'existant ;
- pour assurer une meilleure composition urbaine (bordure de placette, alignement avec une construction en bon état existante à proximité et implantée en retrait de l'alignement,...) ;

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité) et que l'intégration dans l'environnement soit assurée.

6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

ARTICLE N° 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en retrait d'un seul côté ou des deux côtés. Dans le cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$, minimum 3m.).

7.2 - Exceptions

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres sur la limite avec une tolérance de 1,50 mètre supplémentaires pour les murs pignons ;
- lorsque la construction s'adosse à des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité) et que l'intégration dans l'environnement soit assurée.

ARTICLE N° 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE N° 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La superficie des annexes projetées ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol supplémentaire en sus de l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du P.L.U.

ARTICLE N° 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1 - Définition**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc, ainsi qu'aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique et aux bâtiments publics et/ou d'intérêt général. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions doit être composée en harmonie avec l'environnement du bâti existant à proximité.

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des extensions éventuelles doit être composée en harmonie avec le bâti existant et ne peut en aucun cas être supérieure à celle des constructions existantes.

ARTICLE N° 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Introduction

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords constituent, avec les grands traits de paysage et le climat, les éléments fondamentaux de l'identité physique d'un lieu. Les deux premiers ont en outre longtemps traduit une identité sociale et la façon dont l'homme s'adaptait aux deux autres... Mais cette réalité est devenue aujourd'hui beaucoup moins évidente...

C'est dans le respect de cette identité que se fondent et subsistent les racines mêmes de l'acte « d'habiter », c'est-à-dire non seulement de se loger mais aussi de faire sien le site, le village, la ville... Il n'y a pas seulement « ma maison, mon jardin, mon immeuble », mais au-delà, un ensemble physique et humain qui a commencé bien avant moi, et qui subsistera après moi, contemporain ou témoin d'une époque reculée...

Respecter, ce n'est pas « ne rien faire » ou « pasticher ». C'est à la fois faire avec, et enrichir ! sinon, y aurait-il les vestiges antiques, les châteaux forts, les châteaux de la Loire, les tours de la Défense... ?

Même le plus humble des édifices s'inscrit toujours dans un cadre qu'il peut dénaturer ou enrichir. Il peut aussi chercher à ne « pas faire de vagues », mais la « neutralité » (qui se traduit souvent par la « fadeur ») ne peut pas être érigée en règle générale !

La base du respect, c'est d'abord l'observation de ce qui fait l'identité.... Les livres, les exemples, c'est bien ; regarder, observer, chercher à comprendre ce qui constitue le cadre qui va accueillir l'édifice, c'est mieux ! Il est bien difficile de respecter ce qu'on ne connaît pas, ce qu'on ne comprend pas.

Ensuite, c'est aussi une question d'humilité : accepter que ce qui existe avant l'aménagement nouveau puisse imposer quelques « règles du jeu » ; que ce soit pour l'extension d'un bâti existant ou pour l'édification d'un bâti nouveau, il y a toujours un espace au sein duquel l'objet à édifier va devoir s'insérer : espace naturel, lotissement, alignement bâti, village, quartier,...

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, extensions, transformations, d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, des installations et ouvrages, des aménagements de leurs abords et des clôtures éventuelles, ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité des volumes.

Les aménagements (rénovations, extensions) de constructions traditionnelles anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment pour l'ordonnancement et le rythme des façades.

Les annexes telles que garages, buanderies, abris de jardin... *non attenantes à la construction principale doivent être réalisées comme la construction principale*. Toutefois, si leur surface hors œuvre brute ne dépasse pas 9 m² et leur hauteur absolue ne dépasse pas 3 mètres, elles peuvent être également réalisées en bois peint de la teinte de la construction principale, avec une couverture en tuiles. *De plus*, en dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques :

- *ces annexes de faible ampleur peuvent être réalisées avec des matériaux de construction de teinte sombre (anthracite) et une teinte également sombre en nuances de vert ou brun pour le bois,*
- *le revêtement en bois peint de la teinte de la construction principale peut être employé quelle que soit la surface de l'annexe.*

Sauf dans le cas d'une toiture terrasse en harmonie avec la construction principale, la toiture des annexes **non attenantes à la construction principale** comporte deux pentes ; une seule pente peut toutefois être admise dans le cas d'implantation en limites séparatives.

Dans le sous secteur Nhca, les constructions destinées à l'hébergement peuvent déroger aux dispositions des paragraphes suivants, sous réserve d'être réalisées avec des matériaux inaltérables, teintés dans la masse ou en bois massif, et de faire l'objet d'une recherche d'insertion paysagère de qualité.

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes vives peuvent être interdites sur de grandes surfaces.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement existant (volumes, formes, couleurs).

Les bardages en matériaux brillants de toute nature sont interdits.

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué de teintes sombres sont autorisés. Les bardages métalliques non laqués ou fibrociment sont interdits, sauf pour l'extension d'un bâti comportant déjà des bardages de ce type. Dans ce dernier cas, une amélioration d'aspect d'ensemble pourra toutefois être exigée.

11.2.2 - Baies et ouvertures

Les constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture traditionnelle, et la réfection ou l'aménagement d'une construction ancienne, doivent respecter les caractéristiques locales (par exemple percements de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et des vitrines commerciales, ...).

11.3 - Toitures

11.3.1 - Matériaux

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Sauf dans le cas de toitures terrasses, les couvertures doivent être en tuiles de pays dites « tige de botte » ou d'aspect similaire. Les tuiles brunes sont interdites.

D'autres matériaux, notamment l'ardoise, peuvent être autorisés en fonction de l'environnement immédiat existant, *ainsi que dans le cas d'une architecture contemporaine pour laquelle leur emploi est justifié par le parti architectural.*

Dans le cas de couverture en tuiles, les débordements de toiture en pignon sont interdits et les débordements de toiture en bas de pente ne doivent pas excéder 0,20 mètre.

Les bâtiments d'activités, doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites. *Cette prescription ne s'applique pas aux matériaux verriers ou polyester employés sur des surfaces restreintes (vérandas, châssis de toitures, parties éclairantes en couverture des bâtiments d'activités, ...) ou pour les serres.*

Les systèmes de captage d'énergie (énergies renouvelables) doivent être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existants, et être implantés dans toute la mesure du possible sur les toitures non visibles depuis l'espace public ou dans une situation peu perceptible depuis l'espace public.

11.3.2 - Pentes

La pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elle s'inscrit dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Pour les toitures couvertes en tuiles, la pente doit être comprise entre 25 et 37%. Pour les toitures couvertes en ardoises, elle peut se situer entre 50 et 100%

Les toitures terrasses peuvent être admises si elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale (raccordement de volumes anciens et nouveaux par exemple).

11.4 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires

Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

• **A l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction, les clôtures éventuelles sont constituées :**

- Soit par un mur bahut d'épaisseur minimale de 0,20 mètre, enduit comme les constructions de hauteur maximum de 1 mètre, surmonté éventuellement par un dispositif à claire-voie (grille) l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres de hauteur.
- Soit par une haie composée d'essences végétales diversifiées doublée éventuellement d'un grillage, le tout ne devant pas dépasser une hauteur 2 mètres.

• **Sur les limites séparatives au-delà du droit de la façade de la construction les clôtures seront constituées :**

- Soit par un mur enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claire-voie
- Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur maximale quelque soit le dispositif est fixée à 2 mètres.

• **Les clôtures minérales sont interdites en limite avec la zone A (secteurs A et Ai) et le secteur N strict. ***

ARTICLE N° 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

12.2 – pour les constructions à usage d’habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement par logement

ARTICLE Nh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – règle générale

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7ème du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc..., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

ARTICLE Nh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

<p>CHAPITRE 3</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NL</p>

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I – Article 2.4).
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE NL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NL 2 sont interdites

ARTICLE NL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A l'intérieur des périmètres de sites archéologiques portés aux documents graphiques du règlement, tout dépôt de demande de construction ou d'aménagement impliquant un affouillement du sol doit faire l'objet d'une information préalable auprès de la Direction Régionale des Affaires culturelles, Service Régional de l'Archéologie, 1 rue Stanislas Baudry, BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX 1 – Tél : 02 40 14 23 30.

Sont autorisées sous conditions :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans le secteur ;
- Les constructions d'ampleur limitée (abris, sanitaires, locaux techniques,...), nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur, leur implantation et leur emprise ne devant pas compromettre la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- Les constructions légères de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel (abri d'observation ornithologique, abris pour la pêche...) ;
- Les installations et aménagements légers non bâtis, liés aux itinéraires de découverte et aux activités de loisirs (mobilier d'information, aire de pique-nique, parcours santé, balisage, passerelle...).
- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ainsi qu'à la gestion du milieu, et les équipements d'intérêt général, leur implantation et leur emprise ne devant pas compromettre la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- Les aménagements nécessaires à la maîtrise hydraulique

- Sauf dans la partie humide bordant le Jaunay, les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels. ;

ARTICLE NL3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-5 du Code de l'Urbanisme)

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

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

ARTICLE NL 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public.

Les travaux de branchements au réseau d'eau potable non destinés à desservir une construction existante ou autorisée sont interdits.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de ce réseau, l'assainissement doit être réalisé par un dispositif individuel adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et si nécessaire ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

Les branchements et extensions de réseaux non destinés à desservir une construction ou une installation existantes ou autorisées sont interdits.

ARTICLE NL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le cas d'un assainissement eaux usées non collectif, le terrain doit avoir une superficie suffisante et une topographie adéquate pour permettre la mise en place du dispositif d'assainissement

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

6.2 - Exceptions

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité) et que l'intégration dans l'environnement soit assurée.

6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

ARTICLE NL7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives formant périmètre du secteur.

ARTICLE NL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE NL9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE NL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être composée en harmonie avec l'environnement naturel et bâti existant à proximité.

La hauteur des constructions mesurée entre le sol naturel et l'égout des toitures ne peut excéder 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE NL11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 - Façades

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits d'une même construction doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Pentes

Les toitures des constructions doivent s'harmoniser avec le milieu environnant.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène.

11.3.2 - Matériaux

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades et respecter l'environnement existant.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature (type tôle ondulée galvanisée...) sont interdites. ***Cette prescription ne s'applique pas aux matériaux verriers ou polyester employés sur des surfaces restreintes (vérandas, châssis de toitures, parties éclairantes en couverture des bâtiments d'activités, ...) ou pour les serres.***

11.4 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements) et ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic)

Les clôtures minérales et végétales doivent être composées en harmonie avec le site et les clôtures environnantes.

Les clôtures naturelles doivent être privilégiées.

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

ARTICLE NL 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE NL13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de lagunes d'assainissement par exemple).

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7ème du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc..., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

ARTICLE NL14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nep

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;

ARTICLE Nep 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nep 2 sont interdites.

ARTICLE Nep 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires aux traitements des eaux usées (station d'épuration, station de pompage, lagunes d'assainissement...) et aux stockages temporaires des déchets (déchetteries, dépôts divers...).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

ARTICLE Nep 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES**3.1 - Règle générale**

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

3.2 - Accès

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-5 du Code de l'Urbanisme)

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

3.3 - Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE Nep 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

Sans objet

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et si nécessaire et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE Nep 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1 - Règles générales

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement.

6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

ARTICLE Nep 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf nécessités techniques s'imposant aux ouvrages d'infrastructure ou de service public, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Nep 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE Nep 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE Nep 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE Nep 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Des clôtures non agricoles peuvent être admises uniquement pour des parcelles déjà bâties et pour des ouvrages d'intérêt public. Elles doivent respecter les plantations existantes (haies ou boisements).

ARTICLE Nep 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE Nep 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le caractère naturel du secteur doit être préservé.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

ARTICLE Nep 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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