

Département
de la
Vendée

Commune de
LA CHAIZE
LE VICOMTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4

REGLEMENT

ELABORATION	0.0	prescrite	le: 08-10-2002
ELABORATION	0.0	arrêt du projet	le: 10-05-2005
ELABORATION	0.0	approuvée	le: 14-03-2006
MODIFICATION	0.1	approuvée	le: 28-02-2008
Modification Simplifiée	0.2	approuvée	le: 13-09-2011
MODIFICATION	0.3	approuvée	le: 19-06-2012
Révision Simplifiée	0.4	approuvée	le: 19-06-2012
Révision Simplifiée	0.5	approuvée	le: 19-06-2012
Modification	0.6	approuvée	le: 15-09-2015
Modification	0.7	approuvée	le: 07-11-2016
Modification	0.8	approuvée	le: 12-09-2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du: 12-09-2017


Yannick DAVID
MAIRE

ETUDE ET REALISATION : S.A.R.L. VOIX MIXTES (REZE)

NOTE LIMINAIRE

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes conformément à l'article R. 123-9 :

- Article 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 :** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 :** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- Article 5 :** Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 :** Emprise au sol des constructions.
- Article 10 :** Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 :** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11.
- Article 12 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement.
- Article 13 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.

Nota : *Les articles 1° et 2° sont obligatoires. Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent figurer dans les documents graphiques si elles ne sont pas reprises dans le règlement écrit. Les autres articles sont facultatifs.*

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les articles cités dans ce règlement sont ceux en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Compte-tenu des évolutions législatives permanentes, les références de ces articles ont pu être modifiées depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et pourront l'être de nouveau.

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme -

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la **Commune de LA CHAIZE-LE-VICOMTE**.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols -

1° / Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R. 111-1. du Code de l'urbanisme, les règles de ce Plan local d'urbanisme se substituent aux articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R. 111-2 (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.98-913 du 12 oct. 1998).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R. 111-3-2 (D.n°77-755 du 7 juill. 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-4 (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.n°77-755 du 7 juill. 1977 ; D.n°99-266 du 1^{er} avril 1999)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance

ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Art. R. 111-14-2 (D. n°77-1141 du 12 oct. 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-15 (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.n°77-755 du 7 juill. 1977 ; D.n°81-533 du 12 mai 1981 ; D.n°83-812 du 9 sept. 1983 ; D.n°86-984 du 19 août 1986 ; D.n°98-913 du 12 oct. 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

Art. R. 111-21 (D. n°76-276 du 29 mars 1976 ; D. n°77-755 du 7 juill. 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Art. L 111-6-2 (LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 12) – GRENELLE 2

Extrait :

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Application du Grenelle 2 : Tous textes réglementaires qui, par voie de décrets d'application, seront adoptés par le législateur s'appliqueront de fait, sur les territoires couverts ou non par un document d'urbanisme.

2° / 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 l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- c)** les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. À compter de l'approbation du PLU 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 PLU 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) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...).

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones -

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Art. R. 123-4).

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

1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U"

Peuvent être classés 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 - Les Zones à urbaniser dites "Zones AU"

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

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 - Les zones agricoles, dites "Zones A"

Peuvent être classés 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 - Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N"

Peuvent être classés 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 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 - 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 indications portées sur les documents graphiques).

6 - Protection des boisements

6-1. 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 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), à l'exception de celles :

- réalisées sur des espaces boisés sur lesquels il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
- réalisées sur des espaces boisés sur lesquels il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, "conformément à l'article L. 222-1 du code forestier",
- entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

6-2. Au titre du L. 123-1-7 :

Le Plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, 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.

7 - Protection des zones humides

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les S.D.A.G.E. en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les S.A.G.E. en application de l'article L. 212-3 du même Code. La préservation des zones humides qui participe de cette démarche constitue un des objectifs du P.L.U. de La Chaize-Le-Vicomte qui depuis 2014 dispose d'un inventaire des zones humides sur son territoire validé par la Commission Locale de l'Eau du SAGE du Lay.

C'est l'article L211-1 du Code de l'Environnement qui apporte une définition des zones humides et rappelle notamment les fonctionnalités hydrauliques et patrimoniales de ces zones ; les critères de définition et de délimitation des zones humides sont définis par le décret n°2007-135 et l'article R211-08 complété de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009.

Depuis l'arrêté du 18 novembre 2009 portant approbation du SDAGE Loire Bretagne, il est obligatoire pour l'ensemble des communes situées sur le bassin versant d'incorporer *« dans les documents graphiques des documents d'urbanisme, les zones humides dans une ou des zones suffisamment protectrices et, le cas échéant, de préciser, dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. »*

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 - Reconstructions 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 PLU 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 ZPPAUP. 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.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES URBAINES**

Caractère des zones urbaines

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

Caractère de la zone UA

La zone UA correspond à la trame urbaine ancienne du Bourg de LA CHAIZE-LE-VICOMTE, à caractère d'habitat, de services et d'activités. Les constructions y sont généralement denses et édifiées en ordre continu.

Dans l'ensemble de la zone, toute démolition est soumise au permis de démolir.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UA 2 et notamment :

- a) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- b) L'ouverture de toute carrière ou gravière.
- c) Les affouillements et exhaussements non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- d) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R. 443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- e) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- f) Les habitations légères de loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...).
- g) Les constructions agricoles.
- h) Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou déclaration.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles UA 3 à UA 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, d'hôtellerie, d'équipements collectifs, de commerce, de bureau, de services et de stationnement.
- b) Les aires de jeux, de sports, de stationnement ouvertes au public.
- c) Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.
- d) Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat.
- e) L'aménagement, la confortation ou l'extension des installations classées existantes, à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des installations, et sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
- f) Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- g) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

De plus, en application des dispositions des articles L. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 – Voirie

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

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

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

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

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

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

ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques –

Les constructions nouvelles sur une unité foncière non bâtie doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de toute autre emprise publique ou d'usage public.

Exceptions :

- Lorsque des constructions existantes de part et d'autre sont implantées en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des nouvelles constructions peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement de l'une de ces constructions, soit à l'alignement de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique ou d'usage public ;
- Lorsque l'unité foncière présente une caractéristique imposant un recul important par rapport à l'alignement (parcelle en drapeau), une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle respecte une continuité visuelle dans un souci de cohérence urbaine ;
- Les piscines pourront être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres.

En outre, des adaptations mineures peuvent être admises pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant sans toutefois que cela remette en cause l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite sur l'espace public.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques

techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Les annexes de moins de 20 m², non accolées au bâtiment principal, si elles ne sont pas implantées en limite séparative, peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètres.
- Piscines non couvertes : la paroi du bassin de la piscine doit être implantée en respectant un retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives

Ces règles de retrait pourront également être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

En outre, sont exclues des règles de distance d'implantation, les éléments techniques liés à l'installation d'un dispositif favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de consommation des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.

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

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur de chaque façade est mesurée à partir du trottoir ou de la chaussée existante avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+2+combles (rez-de-chaussée + 2 étages + combles) avec au maximum 10 m à l'égout.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m s'il s'agit d'un mur pignon.

De même, dans le cas d'une démarche groupée entre riverains, ou dans le cas d'un adossement à une construction existante, la hauteur maximale autorisée en limite séparative peut être portée à 4 m au maximum.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère et urbaine.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme (Grenelle 2).

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

En aucun cas, la hauteur des clôtures ne pourra dépasser 2 m de hauteur.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, une hauteur différente pourra être imposée.

ARTICLE UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

A) Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; toutefois, les commerces et services d'une surface inférieure à 130 m² en rez-de-chaussée ne sont soumis à aucune exigence en matière de stationnement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

B) Normes de stationnement :

- a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement créé.
- b) pour la création de commerces et services d'une surface supérieure à 130 m² en rez-de-chaussée, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.
- c) pour les autres types de constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

C) Dispositions particulières :

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 -

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

Les zones humides figurant sur le plan de zonage sont répertoriées comme devant être préservées de toutes destruction même partielle à l'exception des cas prévus par le SDAGE Loire Bretagne et ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau.

Caractère de la zone UB

Il s'agit d'une zone résidentielle à caractère principal d'habitat dans laquelle les constructions sont généralement édifiées en retrait des voies.

La zone UB comporte un secteur UBa, correspondant au quartier de la Grangimare.

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UB 2 et notamment :

a) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,

b) L'ouverture de toute carrière ou gravière,

c) Les affouillements et exhaussements non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,

d) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R. 443-6-4 du Code de l'Urbanisme,

e) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes,

f) Les habitations légères de loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...),

g) Les constructions agricoles.

h) Toutes opérations susceptibles de menacer la préservation des zones humides identifiées sur le plan de zonage, à l'exception :

- Des projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- Des opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles UB 3 à UB 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, d'hôtellerie, d'équipements collectifs, de commerce, de bureau, de services et de stationnement,
- b) La construction d'annexes en matériaux non "traditionnels" (bois, ossatures,...), d'une superficie maximale de 20 m².
- c) Les aires de jeux, de sports, de stationnement ouvertes au public,
- d) Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux,
- e) Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire,
- f) Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- g) Les activités soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.
- h) Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- i) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.
- j) Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:
 - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
 - les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 – Voirie

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

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

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

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

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

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

ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

Sans objet

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

1) Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 5 m par rapport aux voies ouvertes à l'urbanisation.

2) Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :

- si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées),
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement de la voie sur laquelle le garage prend accès.
- pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant sans toutefois que cela remette en cause l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite sur l'espace public.

3) Par rapport aux espaces verts collectifs et cheminements,

- les annexes de moins de 20 m², non accolées au bâtiment principal peuvent être implantées à une distance inférieure à 5,00 mètres des emprises publiques, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètres.
- Piscines non couvertes : la paroi du bassin de la piscine doit être implantée en respectant un retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des emprises publiques

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

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés.
Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Les annexes de moins de 20 m², non accolées au bâtiment principal, si elles ne sont pas implantées en limite séparative, peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètres.
- Piscines non couvertes : la paroi du bassin de la piscine doit être implantée en respectant un retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives

Ces règles de retrait pourront également être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

En outre, sont exclues des règles de distance d'implantation, les éléments techniques liés à l'installation d'un dispositif favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de consommation des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.

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

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions -

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites des toitures et des souches de cheminées.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m s'il s'agit d'un mur pignon.

De même, dans le cas d'une démarche groupée entre riverains, ou dans le cas d'un adossement à une construction existante, la hauteur maximale autorisée en limite séparative peut être portée à 4 m au maximum.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme (Grenelle 2).

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; si elles existent :

En façade sur rue, la hauteur maximale des clôtures est limitée :

- à 0,80 m avec piliers de 1,50 m maximum. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 0,80 m et 1,50 m. (lisses horizontales, grilles, éléments ajourés assurant une bonne transparence...). La hauteur maximale de la clôture pourra toutefois être portée à 1 m, dans le cas d'une voie en pente.
- Ponctuellement, un muret d'une hauteur d'1,50 m pourra être autorisé pour l'intégration des coffrets techniques et des boîtes aux lettres.
- Cette clôture pourra être doublée par une haie végétale, d'une hauteur maximale d'1,50 m

En limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit en façade sur rue et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles du présent article lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

ARTICLE UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

A) Dispositions générales :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

B) Normes de stationnement :

a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

b) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 -

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

Les zones humides figurant sur le plan de zonage sont répertoriées comme devant être préservées de toute destruction même partielle à l'exception des cas prévus par le SDAGE Loire Bretagne et ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau.

Caractère de la zone

La zone UE est réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UE 2 et notamment :

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone et dans les conditions définies à l'article UE 2,
- b) Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations,
- c) L'ouverture de carrière et de gravière,
- d) Les terrains de camping caravanning et le stationnement des caravanes,
- e) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages,
- f) Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, sauf ceux liés et nécessaires aux activités.
- g) Toutes opérations susceptibles de menacer la préservation des zones humides identifiées sur le plan de zonage, à l'exception :
 - Des projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
 - Des opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières -

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles UE 3 à UE 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux,
- b) Les équipements publics ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux et services publics (eau potable, électricité, assainissement, ...),

c) Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation ferroviaire,

d) Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage à condition que la surface de plancher ne soit pas supérieure à celle destinée à l'activité. En aucun cas, la construction à usage d'habitation ne pourra être réalisée avant la construction à usage d'activité.

e) L'extension et les annexes des logements existants.

f) Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:

- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile, ...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes et répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les accès collectifs sur RD seront limités au strict minimum. Les accès privatifs sur RD seront interdits hors agglomération.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou toute installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation, cette autorisation pouvant être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

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

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques -

6.1 En agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies publiques et privées.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état.

En outre, des adaptations mineures peuvent être admises pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant sans toutefois que cela remette en cause l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite sur l'espace public.

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

6.2 Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 25 m ou 35 m de l'axe de la RD 948, suivant les dispositions établies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 15 m de l'axe des autres RD.
- 5 m de l'alignement des voies publiques et privées,

En outre, des adaptations mineures peuvent être admises pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant sans toutefois que cela remette en cause l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite sur l'espace public.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état.

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

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions doivent être implantées à 5,00 m au moins des limites séparatives, ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...).

Cette règle de retrait pourra être réduite pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

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

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions -

Sans objet.

ARTICLE UE 10 - Hauteur maximale des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -

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

Les dépôts liés aux activités industrielles ou commerciales devront être masqués.

ARTICLE UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

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

1 - Constructions à usage commercial : le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :

- jusqu'à 150 m² 5 places minimum
- au delà de 150 m² 1 place pour 20m² de surface de vente au dessus de 150m²

2 - Constructions à usage de bureau :

Une place par fraction de 20m² de surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place.

3- Constructions à usage logistiques, d'ateliers et de dépôts, établissements industriels ou artisanaux:

Une place de stationnement par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette, tout en s'assurant que le stationnement du personnel soit prévu.

4- Etablissements divers

- Hôtel : une place de stationnement par chambre,
- Restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant (ou débit de boisson)
- Hôtel-Restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

Cette liste n'est pas limitative. La règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable. Des adaptations aux règles ci-dessus pourront être exigées en fonction de l'activité prévisible afin d'éviter tout stationnement sur le domaine public.

ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation -

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 8 places.

Le maintien des arbres de belle qualité pourra être imposé.

Le maintien des haies et talus existants en limite de zone peut être imposé.

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R. 123-10 -

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ("ZONES AU")

Les zones humides figurant sur le plan de zonage sont répertoriées comme devant être préservées de toute destruction même partielle à l'exception des cas prévus par le SDAGE Loire Bretagne et ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau.

CHAPITRE 1 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites "Zones AU" (secteurs I AU, II AU et AUL)

Caractère des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue six secteurs :

- **Le secteur I AU**, d'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat,
- **Le secteur I AUa**, correspondant au secteur du Noyer,
- **Le secteur IAUr**, quartier du Redoux à vocation d'habitat, d'équipements collectif et d'activités tertiaires ; ce secteur IAUr correspond à une partie de la ZAC du Redoux créée en mai 2011 ; son urbanisation est projetée à court terme.
- **Le secteur II AU**, d'urbanisation à moyen terme. L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan local d'urbanisme,
- **Le secteur IIAUr**, partie de la ZAC du Redoux créée en mai 2011 sur laquelle l'urbanisation est envisagée à moyen terme.
- **Le secteur AUL**, dans lequel peuvent être autorisées les activités de sports, loisirs, tourisme, ... et les constructions ayant un rapport direct avec ces activités ainsi que les équipements publics.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AU 2 et notamment :

- a) Les constructions isolées,
- b) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation,
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- d) L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, exceptés ceux nécessaires à l'aménagement de la zone,
- f) Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes, sauf en AUL.

g) Toutes opérations susceptibles de menacer la préservation des zones humides identifiées sur le plan de zonage, à l'exception :

- Des projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- Des opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau »

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

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

Dans le secteur I AU

a) Les opérations d'ensemble, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les équipements de loisirs, les complexes hôteliers et les centres commerciaux, à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.

Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur, en fonction de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le plan général d'aménagement.

Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.

b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

c) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...).

d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

f) Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:

- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

Dans le secteur I AUa :

a) Une opération d'ensemble concernant des constructions à usage d'habitation. Cette opération devra être conduite sur l'intégralité de la surface de la zone, ce qui inclut la démolition préalable des anciens bâtiments agricoles existants.

b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

c) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...).

d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

f) Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:

- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

Dans le secteur I AUr :

a) Les opérations d'ensemble, les Zones d'Aménagement Concertées, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les équipements collectifs, les activités tertiaires (commerces, services, bureaux...). Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans le schéma d'ensemble cohérent de la zone.

b) Les bâtiments annexes aux constructions principales (garage, buanderie, atelier, piscine, abris de jardin...).

c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

e) Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:

- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

Dans le secteur II AU et dans le secteur IIAUr :

a) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

b) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...).

c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

e) Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:

- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

Dans le secteur AUL :

a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités de sports, de loisirs et de tourisme, ainsi que les équipements scolaires et périscolaires.

b) Les terrains de camping permanents, les parcs résidentiels de loisirs et les aires naturelles de camping.

c) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

f) Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:

- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.N. et R.D. est réglementée.

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

2 - Voirie

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

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

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Dans le secteur I Aur, les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés de faire demi-tour aisément.

L'accessibilité des véhicules de services pour l'enlèvement des ordures ménagères, de sécurité et de secours pourra être exigée en fonction de la configuration de chaque projet (nombre de logement desservi par l'impasse, mode de collecte...)

ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

Sans objet.

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques -

1 - En agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état,

- lorsque le projet s'établit à l'angle de deux voies,
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées,
- suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement, ...).

Dans le secteur IAur, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (voirie, cheminements, espaces verts collectifs...) est libre. Des règles spécifiques seront définies pour chaque phase de la ZAC du Redoux dans le Cahier des Charges de Cession de Terrain.

2 - Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 50 m de l'axe de la RD 948,
- 15 m de l'axe des R.D.
- 5 m de l'alignement des voies publiques et privées.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- si la construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état,
- lorsque le projet s'établit à l'angle de deux voies,
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées,
- suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement, ...).

De manière générale, une adaptation mineure aux règles de retrait peut être admise pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

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

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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.

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

Dans le secteur IAur, les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul ne pouvant être inférieure à 2 mètres. Cette prescription ne s'applique pas aux annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol et aux piscines non couvertes ou dont la hauteur de couverture est inférieure à 1.80 m, pour lesquelles l'implantation est libre.

De manière générale, une adaptation mineure aux règles de retrait peut être admise pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

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

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R. 111-16 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

10.1. Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations :

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout

Dans le secteur IAUr, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 3 (rez-de-chaussée + 3 étages ou rez-de-chaussée + 2 étages + attique) avec au maximum 12 m à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m s'il s'agit d'un mur pignon.

De même, dans le cas d'une démarche groupée entre riverains, ou dans le cas d'un adossement à une construction existante, la hauteur maximale autorisée en limite séparative peut être portée à 4 m au maximum.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2. Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme (Grenelle 2).

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

La hauteur maximale des clôtures fera l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

Dans le secteur IAUr, les règles régissant l'aspect des constructions, le choix des couleurs et des types de clôtures sont déterminées par le Cahier des Charges de Cession de Terrain établi en application de l'Article L311-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

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

Dans les secteurs IAUr, les règles de stationnement sont déterminées par le Cahier des Charges de Cession de Terrain établis en application de l'Article L311-6 du Code de l'Urbanisme.

Ces règles devront répondre à l'exigence d'un stationnement assuré en dehors des voiries publiques en associant en fonction des formes urbaines, stationnement privatif à la parcelle, aires de stationnement collectif publiques ou privées, pour l'habitat groupé et/ou les services ... ou tout type de stationnement permettant de répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les boisements figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général, ...

Les compensations qui pourront être exigées en contre partie d'une autorisation de suppression d'un boisement homogène sont définies comme suit : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas converti en mètres linéaires. (*Ex : 500 m² supprimé=250 mètres linéaire planté*)

Dans les secteurs IAUr et IIAUr, la trame bocagère existante à préserver est identifiée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ; les opérations projetées sont dans l'obligation de garantir le maintien de cette trame végétale et de mettre en œuvre les dispositions nécessaires pour assurer sa pérennité.

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUe

Caractère de la zone

La zone AUe est réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux. Peu ou pas équipée, son aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

La zone AUe comporte trois secteurs :

- **le secteur I AUe**, opérationnel,
- **le secteur I AUea**, de la Chapelière,
- **le secteur II AUe**, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera, au préalable, une procédure de Modification.

ARTICLE AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AUe 2 et notamment :

- a) Les constructions à usage d'habitation,
- b) Les constructions et installations pouvant amener des nuisances inadmissibles pour les riverains,
- c) Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations,
- d) L'ouverture de carrière et de gravière, les étangs et plans d'eau,
- e) Les terrains de camping caravanning et le stationnement des caravanes,
- f) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages,
- g) Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- h) Toutes opérations susceptibles de menacer la préservation des zones humides identifiées sur le plan de zonage, à l'exception :
 - Des projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
 - Des opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau »

ARTICLE AUe 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières

Les opérations projetées doivent pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone. Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles AUe 3 à AUe 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur I AUe :

- a) Les constructions et les espaces de stockage, à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux, à condition que les charges d'équipements et de réseaux soient prises en charge par l'aménageur. Ces constructions 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.

- b) Les bâtiments publics liés aux besoins techniques, de secours et de sécurité.
- c) Les équipements publics ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux et services publics (eau potable, électricité, assainissement,...).
- d) Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation ferroviaire.
- e) Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. En aucun cas, la construction à usage d'habitation ne pourra être réalisée avant la construction à usage d'activité.
- f) Les extensions des habitations existantes.
- g) Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:
 - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,
 - les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau.
- h) Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires).

Dans le secteur I AUea :

- a) Les constructions et installations ayant un rapport direct avec la transformation, le tri et la valorisation de matériaux (centre de compostage...).
- b) Les équipements publics ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux et services publics (eau potable, électricité, assainissement...).
- c) Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:
 - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
 - les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

Dans le secteur II AUe :

Les équipements publics ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux et services publics (eau potable, électricité, assainissement, ...).

Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:

- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

ARTICLE AUe 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile, ...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes et répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les accès collectifs sur RD seront limités au strict minimum. Les accès privatifs sur RD seront interdits hors agglomération.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

ARTICLE AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation, cette autorisation pouvant être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

ARTICLE AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Non réglementé.

ARTICLE AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

1 - En agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état,
- lorsque le projet s'établit à l'angle de deux voies,
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées,
- suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement, ...).

2 - Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 50 m de l'axe de la RD 948, et dans le respect des dispositions établies dans
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- 15 m de l'axe des R.D,
- 5 m de l'alignement des voies publiques et privées.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- si la construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état,
- lorsque le projet s'établit à l'angle de deux voies,
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées,
- suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement...).
- pour une meilleure prise en compte de l'environnement existant (exemples : trame bocagère, arbre d'intérêt isolé...).

De manière générale, une adaptation mineure aux règles de retrait peut être admise pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant, sans toutefois que cela remette en cause l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

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

ARTICLE AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 4,00 m au moins des limites séparatives, ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...).

De manière générale, une adaptation mineure aux règles de retrait peut être admise pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant, sans toutefois que cela remette en cause l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

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

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AUe 9 - Emprise au sol des constructions -

Sans objet.

ARTICLE AUe 10 - Hauteur maximale des constructions -

Sans objet.

ARTICLE AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11

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

Les dépôts liés aux activités industrielles ou commerciales devront être masqués.

ARTICLE AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet, le nombre de places nécessaires à l'établissement commercial, artisanal ou autre (pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs, ...).

ARTICLE AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

Les boisements figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1 (7ème alinéa) du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation en Mairie, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général, ...

Les compensations qui pourront être exigées en contrepartie d'une autorisation de suppression d'un boisement homogène sont définies comme suit : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas converti en mètres linéaires. (Ex : 500 m² supprimé=250 mètres linéaire planté).

ARTICLE AUe 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R. 123-10 -

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A")

Les zones humides figurant sur le plan de zonage sont répertoriées comme devant être préservées de toute destruction même partielle à l'exception des cas prévus par le SDAGE Loire Bretagne et ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau.

Caractère des zones agricoles

Les zones agricoles sont des 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 sont seules autorisées en zone A.

La zone agricole comporte des **secteurs Ap**, au sein desquels toute construction est interdite.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2 et notamment :

- a) Les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exception des extensions des habitations.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules, etc. ...
- c) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception du camping soumis à déclaration.
- d) Le stationnement des caravanes et auto-caravanes soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.
- e) Les bâtiments à usage de tourisme et de loisirs, à l'exception des constructions visées à l'article A 2.
- f) Le changement de destination du bâti existant autre que dans les cas prévus à l'article A 2.
- g) Les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation exceptés ceux liés et nécessaires aux exploitations agricoles.

h) Toutes opérations susceptibles de menacer la préservation des zones humides identifiées sur le plan de zonage, à l'exception :

- Des projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- Des opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau »

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

Sont admises, sauf dans le secteur Ap et sous conditions et dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles,
- b) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et qu'ils soient nécessaires aux exploitations agricoles de la zone concernée,
- c) La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants, et ce dans le prolongement d'une exploitation agricole existante,
- d) La pratique du camping (à la ferme) soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R. 443-6 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale,
- e) Le changement de destination des bâtiments agricoles pour les bâtiments ayant fait l'objet d'une identification sur le plan de zonage, au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme.
- f) Les extensions de bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à la condition que la surface créée ne représente pas plus que 50% de la surface de plancher de l'habitation faisant l'objet de l'extension.
- g) Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:
 - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
 - les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

Sont admises, dans les zones A et les secteurs Ap et sous conditions et dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une exploitation agricole ou à une opération autorisée dans la zone.

b) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) et les équipements d'intérêt général.

c) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.

d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans

e) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques,

f) Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:

- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les R.N. et R.D. est réglementée.

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'exploitations doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe à proximité.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

À défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

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

b) Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conformes aux dispositions législatives et réglementaires.

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

1 - En agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 m de l'axe des RD,
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

2 - Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 50 m de l'axe de la RD 948
- 15 m de l'axe des autres RD,
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées, en agglomération, hors agglomération, si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

De manière générale, une adaptation mineure aux règles de retrait peut être admise pour

la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant, sans toutefois que cela remette en cause l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

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

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés.
Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Les annexes de moins de 20 m², non accolées au bâtiment principal, si elles ne sont pas implantées en limite séparative, peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètres.
- Piscines non couvertes : la paroi du bassin de la piscine doit être implantée en respectant un retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives

Ces règles de retrait pourront également être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

En outre, sont exclues des règles de distance d'implantation, les éléments techniques liés à l'installation d'un dispositif favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de consommation des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

10.1. Constructions à usage d'habitation, les extensions et annexes aux habitations soumises à des prescriptions particulières à l'article A 2 :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6,00 mètres à l'égout et 8,00 mètres au faîtage. Les extensions des habitations existantes sont soumises aux mêmes règles de hauteur, dans le respect de la limitation de surface de plancher à créer indiquée à l'Article A2.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m s'il s'agit d'un mur pignon.

De même, dans le cas d'une démarche groupée entre riverains, ou dans le cas d'un adossement à une construction existante, la hauteur maximale autorisée en limite séparative peut être portée à 4 m au maximum.

10.2. Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme (Grenelle 2).

Les clôtures seront soit végétales, soit minérales, d'une hauteur maximale de 2 mètres

Dans tous les cas, les clôtures en éléments de béton préfabriqué seront interdites.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

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

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent également être imposées.

Les boisements apparaissant en espaces boisés classés aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les autres boisements figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général, ...

Les compensations qui pourront être exigées en contre partie d'une autorisation de suppression d'un boisement homogène sont définies comme suit : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas converti en mètres linéaires. (*Ex : 500 m² supprimé=250 mètres linéaire planté*)

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol -

Sans objet.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N")

Les zones humides figurant sur le plan de zonage sont répertoriées comme devant être préservées de toute destruction même partielle à l'exception des cas prévus par le SDAGE Loire Bretagne et ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau.

Caractère de la zone

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

On distingue quatre secteurs :

- **le secteur Ns** : secteur naturel sensible à protéger (inconstructible),
- **le secteur Nh** : secteur naturel, ponctuellement urbanisé,
- **le secteur Nhc** : secteur naturel, où l'urbanisation ponctuelle peut être autorisée,
- **le secteur Nr** : secteur correspondant à un centre de stockage de déchets inertes.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2 et notamment :

- a) Les constructions de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N 2,
- b) L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevage,
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- d) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception du camping soumis à déclaration,
- e) Le stationnement des caravanes et auto-caravanes soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée,
- f) L'ouverture de carrière et de gravière,
- g) Les bâtiments à usage de tourisme et de loisirs, à l'exception des constructions visées à l'article N 2,
- h) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf ceux rendus nécessaires à l'exploitation agricole ou à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou ceux liés à la valorisation du patrimoine.

- i) Toutes opérations susceptibles de menacer la préservation des zones humides identifiées sur le plan de zonage, à l'exception :
- Des projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
 - Des opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau »

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

Sont admises, dans l'ensemble de la zone N y compris dans les secteurs Ns, Nh, Nhc et Nr, sous conditions et dans le respect des articles N 3 à N 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement,
- b) Les équipements et installations d'intérêt général,
- c) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées,
- d) Les petits édifices de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site, sauf dans le secteur Nd,
- e) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques,
- f) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...), sauf dans les secteurs Nh et Ns,
- g) La construction d'abris (réserves de matériel, abris pour animaux, de loisirs,...) à proximité immédiate de plans d'eau ou de jardins existants, limitée à une construction par unité foncière et à 12 m² maximum, excepté dans le secteur naturel sensible Ns.
- h) Les extensions de bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- i) Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:
 - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
 - les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

En outre, sont admises :

Dans les secteurs Nh et Nhc :

Les extensions (jusqu'à 50 % de la surface de plancher du bâti initial) sans création de logement supplémentaire, ainsi que les annexes des constructions existantes, la confortation et l'extension des activités en place.

a) La création de logements et d'activités par changement de destination du bâti existant, à condition :

- que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale, de valeur architecturale ou patrimoniale,
- que la volumétrie du bâtiment soit conservée,
- qu'elle n'entraîne pas de charges pour la collectivité,
- qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
- qu'elle n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité,
- que les dispositions en matière de stationnement soient respectées.

b) La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants, et ce dans le prolongement d'une activité agricole existante.

c) La construction d'abris (réserves de matériel, abris pour animaux, de loisirs,...) à proximité immédiate de plans d'eau ou de jardins existants, limitée à une construction par unité foncière et à 12 m² maximum.

d) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, uniquement dans le secteur Nhc.

e) Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:

- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

Dans le secteurs Nr :

Les constructions et installations ayant un rapport direct avec le stockage de déchets inertes.

Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:

- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

Dans le secteurs Ns :

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition de ne pas aboutir à la création d'un second logement.

Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:

- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe

- pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile, ...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

La création de nouveaux accès sur les R.N. et R.D. est réglementée.

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel -

1 - Eau potable

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

À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

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

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

b) Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conformes aux dispositions législatives et réglementaires.

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

1 - En agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 m de l'axe des RD,
- 5 m de l'alignement des autres voie publiques ou privées.

2 - Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 50 m de l'axe de la RD 948
- 15 m de l'axe des autres RD,
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées, en agglomération, hors agglomération, si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

De manière générale, une adaptation mineure aux règles de retrait peut être admise pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant, sans toutefois que cela remette en cause l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

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

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés.
Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Les annexes de moins de 20 m², non accolées au bâtiment principal, si elles ne sont pas implantées en limite séparative, peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètres.
- Piscines non couvertes : la paroi du bassin de la piscine doit être implantée en respectant un retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives

Ces règles de retrait pourront également être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

En outre, sont exclues des règles de distance d'implantation, les éléments techniques liés à l'installation d'un dispositif favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de consommation des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur des extensions des constructions existantes sera définie en fonction du bâti existant.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m s'il s'agit d'un mur pignon.

De même, dans le cas d'une démarche groupée entre riverains, ou dans le cas d'un adossement à une construction existante, la hauteur maximale autorisée en limite séparative peut être portée à 4 m au maximum.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de simplicité de volume.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme (Grenelle 2).

Les clôtures seront soit végétales, soit minérales, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures en éléments de béton de préfabriqué seront interdites.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, avec un minimum de 2 places par logement.

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les autres boisements figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

Les compensations qui pourront être exigées en contre partie d'une autorisation de suppression d'un boisement homogène sont définies comme suit : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas converti en mètres linéaires. (*Ex : 500 m² supprimé=250 mètres linéaire planté*)

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol -

Non réglementé.