

GLOSSAIRE

1. LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain, y compris les annexes.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

2. LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit, et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Terrain plat ou de faible pente :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, sur la voie et au droit de la façade, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-haut de la voie:

La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-bas de la voie :

Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 mètres de l'alignement et lorsque le terrain composant la marge de recul est à la même cote de nivellement que la voie au droit de la façade la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue.

Autres cas : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé entre deux voies :

La façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.

3. LOTISSEMENTS ANCIENS

Aucun lotissement de plus de 10 ans ne voit son règlement maintenu.

4. OPERATIONS GROUPEES

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain.

Pour une opération groupée:

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- l'emprise au sol est calculée globalement,
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

5. FONDS DE PARCELLE

Le fond de parcelle désigne parmi les limites séparatives celle qui est opposée à la façade du terrain sur laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

6. BATIMENTS ANNEXES - ABRIS DE JARDIN - GARAGE

- Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est un bâtiment annexe à celui-ci.
- Tout garage non jointif à la construction principale est un bâtiment annexe.

7. LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces des plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (Ordonnance du 16 novembre 2011 – Article L. 112-1 du Code de l'urbanisme).

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT HERBLON.

Il fixe, en application des articles R. 123-9 et R. 123-10 du Code de l'urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les articles législatifs du Code de l'urbanisme restent applicables et notamment :

▶ Article L. 111-4

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

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

▶ Article L. 111-9

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

▶ Article L. 111-10

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

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

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

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

► **Art. R. 111-3**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit. »

► **Art. R. 111-4**

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

► **Art. R. 111-5**

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

► **Art. R. 111-6**

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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'État, 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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

► **Art. R. 111-14**

« En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code. »

► **Art. R. 111-15**

« Les dispositions de l'article R. 111-15 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 demeurant applicables à l'intérieur des territoires couverts par les schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou approuvés entre le 1er octobre 1983 et le 1er avril 2001 dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22 dans sa rédaction antérieure au décret no 2001-260 du 27 mars 2001, jusqu'à l'abrogation, en application de l'article L. 5341-1 du code général des collectivités territoriales, du périmètre d'urbanisation de l'agglomération nouvelle (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 23).

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

► **Article R. 111-21**

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

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3^{ème} alinéa de l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme, " après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication."

En conséquence, et conformément à l'article R. 126-1 du Code de l'Urbanisme, "doivent figurer en annexe au plan local d'urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent chapitre".

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Les articles R. 111-30 à R. 111-32 qui définissent les conditions d'implantations des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.).

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

2.1. Se superposent aux règles du PLU :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières.

2.2. S'ajoutent aux règles du PLU :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code général des collectivités territoriales, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...

2.3. Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :

Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
Les zones d'aménagement différé.

En application du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et l'article L. 521-1 et suivants du Code du Patrimoine, tout aménagement ou occupation du sol est soumis aux obligations relatives à l'archéologie préventive, ainsi qu'à l'article L. 112-7 du Code de la Construction.

Le non respect de ces textes est sanctionné, notamment, par les dispositions de l'article L. 322-2 du Code pénal relatif aux crimes et délits contre ces biens.

De plus, selon l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, « lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry BP 63 518 – 44 035 NANTES CEDEX 1 – Tél. 02 40 14 23 30).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

2. De plus, le plan comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, qui font l'objet d'une liste en annexe et sont repérés sur les documents graphiques par des croisillons inclinés.



Emplacements réservés

3. Les documents graphiques comportent également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 130-1 à 6 du Code de l'urbanisme, rappelées, s'il y a lieu, à l'article 13 de chaque chapitre. La représentation graphique en est un quadrillage semé de ronds.



Espace Boisé Classé

ZONES URBAINES (U) auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :	
Zone Ua	<p>Secteur du cœur de bourg, déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.</p> <p>Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.</p> <p>Elle comprend un secteur Uap dans lequel, les règles d'implantation sont adaptées afin de permettre la réalisation de projets plus denses.</p>
Zones Ub	<p>Zone d'extension de la zone agglomérée à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services, d'activités urbaines et d'équipements collectifs sont autorisées.</p>
Zone Ue	<p>Zone qui regroupe les activités économiques à usage de services, d'artisanat et d'industrie.</p>
Zones Ula et Ulb	<p>Zone Ula destinée à accueillir les activités sportives, de loisirs et les équipements collectifs et d'intérêt général.</p> <p>Zone Ulb destinée à accueillir les activités d'hôtellerie, de restauration et de séminaire.</p> <p>Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.</p>

ZONES A URBANISER (AU), équipées ou non, auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :	
Zone 1AUe	<p>Zone d'extension ouverte à l'urbanisation à vocation économique.</p>
Zones 2AU	<p>Zone d'extension fermée à l'urbanisation.</p>

ZONES AGRICOLES (A) auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :	
Zone A	<p>Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol.</p> <p>Il existe un secteur Ap à vocation agricole où aucune construction n'est autorisée même agricole.</p>

ZONES NATURELLES (N) auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :	
Zone Nh1	Zone d'habitat constituée par les écarts, les hameaux d'une certaine importance et les petites agglomérations situées en zone rurale.
Zone Nh2	Zone des hameaux permettant les réhabilitations et les extensions des constructions existantes.
Zone Nf	Zone naturelle destinée aux activités liées à l'exploitation forestière
Zone NI	Zone à vocation de loisirs du bourg.
Zone Ns	Zone qui délimite les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site ou de l'intérêt du paysage. Elle comprend une sous-zone Nsn correspondant au périmètre de protection Natura 2000.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

De même, des adaptations mineures sont possibles lors de la mise en place de postes transformateurs, stations de relevage, réseaux, cimetières, mobilier urbain.

ARTICLE 5 : MARGES DE REcul

Dans les marges de recul imposées par rapport à l'axe de certaines voies, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension mesurée dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement.

ARTICLE 6 : RAPPELS

Permis de démolir

La démolition des bâtiments en pierre est soumise à permis de démolir conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

Coupes, abattages d'arbres et défrichements

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (article L 130-1, L130-6, R130-1 à R130-6 du Code de l'Urbanisme et du Code Forestier).

Bâtiments sinistrés (Article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7 : LOI SUR LE BRUIT

Les constructions à usage d'habitation, et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, autorisées dans les secteurs affectés par le bruit d'une largeur de 300 mètres définis par l'arrêté du 30 mai 1996 et reportés sur le plan de zonage le long de l'autoroute A11 et la voie de chemin de fer 515 classées bruyantes de type 1, ainsi que pour la RD 723, classée bruyante de type 3 avec un recul de 100 mètres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur, ou être isolés de cette route par un dispositif antibruit (mur, talus...) à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION D'ÉOLIENNES

« La distance entre la limite du domaine public départemental et communal et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public départemental ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les équipements techniques liés aux éoliennes sont soumis aux marges de recul souhaitées par le Schéma Routier du Conseil général, à savoir 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 723 et 25 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales, hors zones urbanisées.

ARTICLE 9 : CLOTURES ET HAIES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

ARTICLE 10 - OPPOSITION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 11 – ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE Ua

La zone Ua est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Le caractère essentiel de la zone Ua est sa centralité, existante ou projetée par la mise en oeuvre du PLU : constructions en alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Elle comprend un **secteur Uap** dans lequel, les règles d'implantation sont adaptées afin de permettre au projet de respecter une densité minimale de 20 logements/hectare.

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée, à l'exception des éoliennes.

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

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 2.
2. Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial, non liées à une activité de vente existante sur place.
3. Les entrepôts non liés à une activité existante sur place.
4. Le stationnement de caravanes non prévu à l'article Ua2, les mobil-homes, ainsi que le dépôt de véhicule hors d'usage quelque soit la durée, sur le domaine privé.
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

1. Les installations classées sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que pressings, laveries...

b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

2. Les annexes des constructions à usage d'habitation inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 3 m au faitage. Une seule annexe sera autorisée par unité foncière.

3. Les annexes des constructions à usage d'habitation de 20 m² et plus sont autorisées à condition de ne pas dépasser 45 m² et une hauteur de 4 m au faitage. Une seule annexe sera autorisée par unité foncière.

4. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou des travaux d'aménagement publics urbains.

5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

6. Le stationnement d'une caravane, fourgons ou tout autre véhicule, quelle qu'en soit la durée, dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, cette caravane ne doit pas être utilisée comme résidence.

7. Le stationnement de caravanes, fourgons ou tout autre véhicule à usage commercial, et localisé sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public.

8. Les activités économiques sous réserve d'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

9. Les aires de jeux ouvertes au public.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer en double sens, la largeur minimale de la chaussée est de 4 mètres plus 1.4m de trottoir.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements au delà de 30 mètres de longueur de voies. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie, les ambulances...

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

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

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

2.2. Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

3. Réseaux divers

Les promoteurs ont l'obligation de réaliser le branchement de tous les réseaux souples des nouveaux lotissements (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

En cas d'extension des réseaux ou de raccordements particuliers, l'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

6.1. Dans la zone Ua, les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies ouvertes à la circulation, places et chemins piétonniers.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent de celui de l'ensemble de la rue ou de la place. Dans ce cas, la construction devra respecter l'alignement existant ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ; dans ce cas, un recul de 5 m minimum est autorisé sur l'une ou l'autre des deux voies.
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière; dans ce cas, un recul minimum de 5 m est demandé.
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur en bon état ayant une implantation différente;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens en harmonie avec les constructions existantes (tels que des murs, porches, pignons, constructions annexes) ;

6.2. Dans le secteur Uap, les constructions pourront être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation, places et chemins piétonniers ou en recul de 3 m minimum. Cependant, le garage attenant à la construction principale devra être implanté en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et places pour permettre le stationnement extérieur du ou des véhicules.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur en bon état ayant une implantation différente;

6.3. Des dispositions différentes pourront également être autorisées pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri voyageur,...). En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

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

7.1 Les constructions doivent être édifiées soit :

- d'une limite séparative latérale à l'autre;
- à partir d'une des limites en respectant de l'autre côté une distance d'au moins 3m;

7.2 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque la largeur de façade est supérieure ou égale à 12 mètres ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ;
- si il y a nécessité de maintenir une haie, un talus, une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- si il y a nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux.

7.3 Les annexes de moins de 20 m² pourront s'implanter dans le recul compris entre 0 et 3 m vis-à-vis des limites séparatives. Dans les autres cas, l'implantation se fera soit en limite séparative soit en recul de 3 m minimum de cette dernière.

7.4 Des dispositions différentes pourront également être autorisées pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri voyageur,...). En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

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

Sans objet.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, ou 2 niveaux, avec combles aménageables sur 1 niveau.

La hauteur maximale des constructions annexes autorisées dans la zone est limitée à 3 m au faitage pour les annexes de moins de 20 m² et de 4 m au faitage pour les annexes de plus de 20 m².

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements collectifs ou d'intérêt général. Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0.80 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité ou sur au moins l'un de ses côtés.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Elles ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les murs et murets en parpaings bruts devront être enduits.

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

2. Toitures

Equipements collectifs ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les couvertures des habitations réalisées à double pente auront deux versants principaux compris entre 35° et 60°. Elles seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise

L'utilisation de la tuile « canal » pourra être autorisée dans les cas suivants:

- Lorsqu'il s'agit d'une rénovation, d'une extension ou d'une reconstruction après sinistre d'une construction dont la toiture est en tuile.
- Lorsqu'il s'agit de constructions annexes ne dépassant pas une hauteur de 3,50 m au faitage.
- Lorsqu'il s'agit d'une extension en rez-de-chaussée et qui ne présente pas de continuité avec la toiture existante.
- Lorsque la construction mitoyenne ou voisine est construite en tuile.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans ce cas, l'acrotère de la construction devra faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

3. Constructions annexes (toiture et aspects extérieurs)

Les matériaux et bardages utilisés dans la conception de l'annexe devront permettre une bonne intégration paysagère de celle-ci.

L'utilisation de matériaux de récupération et de tous matériaux dont la tenue n'est pas garantie dans le temps est interdite.

4. Clôtures

Equipements collectifs ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments :

- En façade. si elles sont envisagées, les clôtures grillagées seront constituées d'un sous-bassement pierre ou en parpaings enduits. Dans tous les cas, les clôtures (quel que soit leur nature) n'excéderont pas 1.80 mètres de hauteur.
- En limite séparative et en fond de parcelle, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2.00 m. L'utilisation de plaques de béton ou de parpaings non enduits est interdite.
- Les clôtures ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des voies. Dans ce cas, la règle de hauteur et d'aspect pourra être plus contraignante afin d'assurer la visibilité, surtout au niveau des carrefours.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. En cas d'extension la norme qui suit s'applique uniquement à la surface ou au nombre de logements supplémentaires créés.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. En cas de création de logement en habitations collectives, y compris par changement de destination :

- une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.

Cette règle ne s'applique pas en cas de création de logements par réhabilitations de l'existant.

2. En cas de création de logement par construction à usage d'habitations, y compris changement d'affectation :

- Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

3. Habitations à usage de logements sociaux :

Une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (garage compris).

4. Constructions à usage de bureaux et services :

- Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher. Cette règle ne s'applique pas en cas de changement de destination et de réhabilitation.

5. Constructions à usage de commerce de détail :

- Commerce alimentaire : Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher, au delà de 150m² de surface de vente.

- Commerce non alimentaire : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher, au delà de 150m² de surface de vente.

6. Constructions à usage artisanal et autres activités économiques :

- Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher construite.

7. Etablissements divers:

Hôtel : 1 place de stationnement par chambre

Restaurant : 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant

Salle de réunion : 1 place pour deux personnes

Pour les hôtels-restaurant, cumul des deux normes.

8. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT DOCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE Ub

La zone Ub est une zone urbaine correspondant à l'extension périphérique de l'agglomération sous forme de tissu pavillonnaire moyennement dense.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées, généralement implantées en ordre discontinu et en retrait de l'alignement, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée, à l'exception des éoliennes.

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

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 2.
2. Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial non liés à une activité de vente existante sur place.
3. Les entrepôts non liés à une activité existante sur place.
4. Le stationnement des caravanes non prévu à l'article Ub2, les mobil-homes, ainsi que le dépôt de véhicules hors d'usage quelque soit la durée, sur le domaine privé.
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION :

1. Les constructions à usage d'habitation.
2. Les opérations d'aménagement à condition de respecter une densité minimale de 15 logements à l'hectare.
3. Les installations classées sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que pressings, laveries...

b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

4. Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone ou à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

5. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il n'en résulte pas une création ou une augmentation de gênes ou de nuisances pour les habitants de la zone.

6. Le stationnement d'une caravane, fourgon ou tout autre véhicule, quelque soit la durée, dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, cette caravane ne doit pas être utilisée comme résidence.

7. Le stationnement de caravanes, fourgons ou tout autre véhicule à usage commercial, et localisé sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public.

8. Les activités économiques sous réserve d'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

9. Les annexes des constructions à usage d'habitation inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 3 m au faitage. Une seule annexe sera autorisée par unité foncière.

10. Les annexes des constructions à usage d'habitation de 20 m² et plus sont autorisées à condition de ne pas dépasser 45 m² et une hauteur de 4 m au faitage. Une seule annexe sera autorisée par unité foncière.

11. Les piscines, dans le respect des articles 1 Ub6 et 1Ub7.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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 voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer, l'emprise minimale est de 6m de large.

Les voies nouvelles en impasse desservant plus de 4 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie, les ambulances...

ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

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

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

2.2. Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

3. Réseaux divers

Les promoteurs ont l'obligation de réaliser le branchement de tous les réseaux souples des nouveaux lotissements (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

ARTICLE Ub 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions seront édifiées en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies de circulation, places et chemins piétonniers.. Cependant, le garage attenant à la construction principale devra être implanté en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et places pour permettre le stationnement extérieur du ou des véhicules.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent de celui de l'ensemble de la rue ou de la place; dans ce cas, la construction devra respecter l'alignement existant.
- lorsqu'un recul supplémentaire est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière;
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles; dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ; dans ce cas, un recul de 5 mètres minimum est autorisé sur l'une ou l'autre des deux voies.

Des dispositions différentes pourront également être autorisées pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri voyageur,...). En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

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

7.1 Les constructions doivent être édifiées soit en retrait par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives avec un minimum de 3 m, soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales avec un minimum de 3m.

7.2 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas le recul imposé, l'extension pourra se faire dans la continuité du recul du bâti-;
- si il y a nécessité de maintenir une haie, un talus, une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- si il y a nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux.

7.3 Les annexes de moins de 20 m² pourront s'implanter dans le recul compris entre 0 et 3 m vis-à-vis des limites séparatives. Dans les autres cas, l'implantation se fera soit en limite séparative soit en recul de 3 m minimum de cette dernière.

7.4 Des dispositions différentes pourront également être autorisées pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri voyageur,...). En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

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

Sans objet.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, ou 2 niveaux, avec combles aménageables sur 1 niveau.

En cas d'extension d'immeuble existant d'une hauteur supérieure, l'extension pourra conserver la même hauteur sans la dépasser.

La hauteur maximale des constructions annexes autorisées dans la zone est limitée à 3 m au faitage pour les annexes de moins de 20 m² et de 4 m au faitage pour les annexes de plus de 20 m².

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements collectifs ou d'intérêt général.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0.80 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité ou sur au moins l'un de ses côtés.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les murs et murets en parpaings bruts devront être enduits.

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

2. Toitures

Equipements collectifs ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les couvertures des habitations réalisées à double pente auront deux versants principaux compris entre 35° et 60°. Elles seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise

L'utilisation de la tuile « canal » pourra être autorisée dans les cas suivants:

- Lorsqu'il s'agit d'une rénovation, d'une extension ou d'une reconstruction après sinistre d'une construction dont la toiture est en tuile.
- Lorsqu'il s'agit de constructions annexes ne dépassant pas une hauteur de 3,50 m au faitage.
- Lorsqu'il s'agit d'une extension en rez-de-chaussée et qui ne présente pas de continuité avec la toiture existante.
- Lorsque la construction mitoyenne ou voisine est construite en tuile.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans ce cas, l'acrotère de la construction devra faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

3. Constructions annexes (toiture et aspects extérieur)

Les matériaux et bardages utilisés dans la conception de l'annexe devront permettre une bonne intégration paysagère de celle-ci.

L'utilisation de matériaux de récupération et de tous matériaux dont la tenue n'est pas garantie dans le temps est interdite.

4. Clôtures

Equipements collectifs ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

- En façade, si elles sont envisagées, les clôtures grillagées seront constituées d'un sous-bassement en pierre ou en parpaings enduits. Dans tous les cas, les clôtures (quel que soit leur nature) n'excéderont pas 1.40 mètres de hauteur.
- En limite séparative et en fond de parcelle, la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2.00 mètre de hauteur. L'utilisation de plaques de béton brutes ou de parpaings non enduits est interdite.
- Les clôtures ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des voies. dans ce cas, la règle de hauteur et d'aspect pourra être plus contraignante afin d'assurer la visibilité, surtout au niveau des carrefours.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations individuelles, y compris changement de destination et réhabilitation :
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).
2. Habitations collectives, y compris changement de destination et réhabilitation :
Une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement.
3. Habitations à usage de logements sociaux :
Une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (garage compris).
4. Constructions à usage de bureaux et services :
Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
5. Constructions à usage de commerce de détail :
 - Commerce alimentaire : Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150m² de surface de vente.
 - Commerce non alimentaire : une place de stationnement par 40 m² de surface de vente, au delà de 150m² de surface de vente.
6. Constructions à usage artisanal :
Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher construite.
7. Etablissements divers :
Hôtel : 1 place de stationnement par chambre
Restaurant : 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
Salle de réunion: 1 place pour deux personnes
Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.
8. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 8 lots minimum, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun, hors voirie et stationnement, ayant une superficie d'au moins 30m² par logement, avec un minimum de 50% des superficies créées d'un seul tenant.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE Ue

La zone Ue est une zone où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

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

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

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2, ainsi que les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Ue 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION :

1. Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux, les constructions à usage de bureaux, les entrepôts, services à condition de ne pas constituer un commerce de détail alimentaire (vente directe aux particuliers)
2. Les dépôts de véhicules liés à l'activité commerciale.
3. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
4. Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
5. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige.
6. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

7. Les logements de fonction, à condition :
 - qu'ils soient destinés aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
 - qu'ils soient intégrés au corps du bâtiment d'activités.
8. Les réserves d'eau pour secours-incendie.
9. L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et les dépôts, existants s'il en résulte une amélioration pour l'environnement ou si une mise en conformité l'exige.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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 voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une emprise d'au moins 6 mètres de largeur.

Les voies en impasse devront avoir une palette de retournement de 20m minimum de diamètre.

ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement:

2.1. Eaux usées

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

En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de 2 ans à compter de l'accord du permis de construire ou du SPANC.

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

2.2. Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage,...

3. Réseaux divers

Les promoteurs ont l'obligation de réaliser le branchement de tous les réseaux souples des nouveaux lotissements (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

ARTICLE Ue 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 Hors agglomération, il convient de prévoir une marge de recul des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 723. Hors agglomération, la marge de recul s'appliquant à toute construction ne pourra pas être inférieure à celle souhaitée par le Conseil Général, à savoir 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 723, y compris en cas d'existence d'un projet urbain. Hors agglomération, pour toute construction, il convient de prévoir une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Pour les changements de destination et les extensions liés à l'habitat, ces marges de recul s'appliquent. Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdite.

Concernant les extensions limitées de bâtis préexistants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou dans le même alignement que la construction existante.

6.2 Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport à l'axe des autres voies, places et chemins piétonniers.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées en cas d'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles. Dans ce cas, l'extension ne devra cependant pas réduire la marge de recul initiale.

ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu et sous réserve que cette limite séparative ne soit pas commune avec les zones U, 1AU, 2AU du PLU révisé.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Sans objet

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants,... ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, ...

La hauteur maximale de toute autre construction est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET - CLOTURES

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

2. Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et les peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT

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

L'entreprise doit assurer, sur le domaine privé, le stationnement des véhicules liés à son activité ou son logement.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

2. Constructions à usage de commerce de détail :

Commerce non alimentaire : une place de stationnement pour les surfaces de plancher ≤ à 150 m² et une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, au delà des 150 m² de surface de plancher.

3. Constructions à usage artisanal et industriel:

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher construite.

4. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Le plan des aménagements paysagers extérieurs fera partie intégrante du dossier de permis de construire.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE UI

La zone UI comprend deux sous zones :

La **zone Ula** qui correspond aux équipements collectifs ou d'intérêt général, et la **zone Ulb** qui correspond aux activités d'hôtellerie, de restauration et de séminaires.

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

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

ARTICLE UI 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UI 2.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION :

En zone Ula :

1. Les équipements collectifs ou d'intérêt général à vocation scolaire, parascolaire, sociale, médicale, culturelle, loisirs, sportive, administrative...
2. Les logements de fonction et constructions à usage d'hébergement à caractère pédagogique ou socio-éducatif;
3. Les exhaussements et affouillements liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
4. Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif;
5. Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la station d'épuration

En zone Ulb :

1. les constructions à vocation d'hôtellerie, de restauration et de séminaire.
2. les aires de stationnement nécessaire aux activités autorisées dans la zone.
3. les exhaussements et affouillements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
4. les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif;

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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 voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une emprise d'au moins 6 mètres de largeur.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

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

En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

2.2. Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

ARTICLE UI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

1. Concernant les routes départementales :

Hors agglomération, il convient de prévoir une marge de recul des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la **RD 723**. Hors agglomération, la marge de recul s'appliquant à toute construction ne pourra pas être inférieure à celle souhaitée par le Conseil Général, à savoir 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 723, y compris en cas d'existence d'un projet urbain.

Hors agglomération, pour toute construction, il convient de prévoir une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe des **autres routes départementales**.

Pour les changements de destination et les extensions liés à l'habitat, ces marges de recul s'appliquent. Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Concernant les extensions limitées de bâtis préexistants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou dans le même alignement que la construction existante.

2. Concernant les autres voies : les constructions seront édifiées en retrait de 15 m minimum par rapport à l'axe des voies de circulation, places et chemins piétonniers.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent de celui de l'ensemble de la rue ou de la place ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...).

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

Les constructions devront être édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Sans objet.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

En zone UIb, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, ou 2 niveaux, avec combles aménageables sur 1 niveau.

En cas d'extension d'immeuble existant d'une hauteur supérieure, l'extension pourra conserver la même hauteur sans la dépasser.

Il n'est pas fixé de hauteur minimale pour les équipements collectifs et d'intérêt général.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

L'utilisation de plaques de béton brutes ou de parpaings non enduits est interdite.

2. Toitures

Equipements collectifs ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les couvertures des habitations réalisées à double pente auront deux versants principaux compris entre 35° et 60°. Elles seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise

L'utilisation de la tuile « canal » pourra être autorisée dans les cas suivants:

- Lorsqu'il s'agit d'une rénovation, d'une extension ou d'une reconstruction après sinistre d'une construction dont la toiture est en tuile.
- Lorsqu'il s'agit de constructions annexes ne dépassant pas une hauteur de 3,50 m au faitage.
- Lorsqu'il s'agit d'une extension en rez-de-chaussée et qui ne présente pas de continuité avec la toiture existante.
- Lorsque la construction mitoyenne ou voisine est construite en tuile.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans ce cas, l'acrotère de la construction devra faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

3. Clôtures

Equipements collectifs ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE 1AUe

La zone 1 AUe est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir une urbanisation identique à la zone Ue.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

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

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

ARTICLE 1AUe1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 AUe2, ainsi que les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AUe2: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions, modifications et extensions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux, les constructions à usage de bureaux, les entrepôts, à condition de ne pas constituer un commerce de détail alimentaire (vente directe aux particuliers).
2. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
3. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
4. Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
5. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige.
6. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

7. Les logements de fonction, à condition :

- qu'ils soient destinés aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
- qu'ils soient intégrés au corps du bâtiment d'activités.

8. Les réserves d'eau pour la sécurité-incendie.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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 voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur.

Les voies en impasse devront avoir une palette de retournement de 20 m de diamètre minimum.

Les voies en impasse 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.

ARTICLE 1AUe4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

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

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

2.2. Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet: décanteur, déshuilage, dégraissage,...

3. Réseaux divers

Les promoteurs ont l'obligation de réaliser le branchement de tous les réseaux souples des nouveaux lotissements (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers). L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

ARTICLE 1AUe5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.

Sans objet.

ARTICLE 1AUe6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Concernant les routes départementales :

Hors agglomération, il convient de prévoir une marge de recul des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la **RD 723**. Hors agglomération, la marge de recul s'appliquant à toute construction ne pourra pas être inférieure à celle souhaitée par le Conseil Général, à savoir 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 723, y compris en cas d'existence d'un projet urbain.

Hors agglomération, pour toute construction, il convient de prévoir une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe des **autres routes départementales**.

Pour les changements de destination et les extensions liés à l'habitat, ces marges de recul s'appliquent. Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Concernant les extensions limitées de bâtis préexistants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou dans le même alignement que la construction existante.

2. **Concernant les autres voies** : les constructions seront édifiées en retrait de 10 m minimum par rapport à l'axe des voies de circulation, places et chemins piétonniers.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent de celui de l'ensemble de la rue ou de la place;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile;

3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...)

ARTICLE 1AUe7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE 1AUe8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AUe9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUe10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants,..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes...

La hauteur maximale de toute autre construction est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0.80m par rapport au terrain naturel si celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité ou sur au moins l'un de ses côtés.

ARTICLE 1AUe11 : ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET - CLOTURES

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

2. Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et les peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

ARTICLE 1AUe12 : STATIONNEMENT

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

L'entreprise doit assurer, sur le domaine privé, le stationnement des véhicules liés à son activité.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

- Constructions à usage de bureaux:
Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage de commerce de détail
Commerce non alimentaire : une place de stationnement pour les surfaces de plancher ≤ à 150 m² et une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, au delà des 150 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage artisanal et industriel :
Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.
- Modalités d'application
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

ARTICLE 1 AUe13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Le plan des aménagements paysagers extérieurs fera partie intégrante du dossier de permis de construire.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe14 : COEFFICIENT DOCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2 AU

La zone 2 AU a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Tant que la zone 2 AU n'est pas ouverte à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

La zone 2 AU ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune:

- la révision du P.L.U
- la modification du P.L.U

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

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation ultérieure du site à des fins urbaines que la construction d'infrastructures routières, les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (assainissement, eau potable, électricité...).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2 AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées à partir de l’alignement.

ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées à partir de la limite séparative.

ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n’est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2 AU9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2 AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2 AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - HAIES CLASSEES

Sans objet.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A comprend les parties de la zone naturelle qu'il convient de protéger contre toute occupation du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture (agriculture strictement protégée) ou avec la mise en valeur des richesses naturelles du sous sol.

Cependant, elle peut recevoir sous certaines conditions, des occupations du sol ne pouvant trouver place en zone urbaine, et notamment les points de collecte des déchets.

Elle comprend également une **sous zone Ap**, qui correspond à des parcelles inconstructibles situées en périphérie du bourg, dans la continuité des zones d'extensions.

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

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

ARTICLE A1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage d'habitation ou d'activité, à l'exception de celles visées à l'article A 2.
- Les constructions à usage de tourisme et de loisirs à l'exception des activités liées à l'activité agricole.
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisir, sauf le camping à la ferme,
- Les dépôts de ferraille, déchets, véhicules hors d'usage, et tous biens de consommation hors d'usage;
- Les carrières et les gravières.

En zone Ap, toute construction, même agricole, est interdite sauf ce qui est autorisé à l'article 2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En zone A, sont admises, sous réserve qu'elles ne constituent pas de préjudice au développement des activités agricoles, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, ainsi que les constructions, réhabilitations et changement de destination à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles, et sous réserve que ces constructions à usage d'habitation soient implantées dans un rayon de 150 m centré sur les bâtiments principaux d'exploitation ou à proximité d'îlots d'habitation existants. Les installations et constructions agricoles devront respecter une distance de 100 m par rapport à la limite des zones urbanisées et à urbaniser.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles traditionnels pour créer des locaux à usage d'activités de tourisme rural lié à l'activité agricole sous réserve de la préservation du caractère architectural originel.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige.
- Les talus ayant pour objet la mise en place d'un dispositif anti-bruit.
- Les réserves d'eau pour la sécurité-incendie
- Les opérations de prospection liées à la recherche minière.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation de 20 m² et plus sont autorisées à condition de ne pas dépasser 45 m² et une hauteur de 4 m au faitage. Deux annexes seront autorisées par unité foncière dont une seule de plus de 20 m².
- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.
- Les ouvrages techniques et les constructions liées et nécessaires à la gestion et l'exploitation du chemin de fer, des routes et autoroutes, des aires de repos et des aires de services.
- Les plans d'eau nécessaire à l'activité agricole.
- Les constructions, installations et réhabilitations de tourisme destinées à la mise en valeur ou maintien des Marais de Grée.

En zone Ap, sont autorisés la construction d'infrastructures routières, les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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 voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la

sécurité publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. Lorsque le terrain dispose de plusieurs accès, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les nouveaux accès privés directs sur les routes départementales seront soumis à l'avis du Conseil Général.

2. Voirie à créer

Sans objet

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est admise sous réserve de la législation en vigueur.

2. Assainissement :

Eaux usées

En l'absence ou dans l'attente d'une éventuelle réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Si les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans les 2 ans à compter de l'accord du PC ou de l'accord du SPANC.

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

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain. L'enfouissement sera imposé quand les extensions concernent plusieurs unités de construction.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

1. Concernant les routes départementales et l'autoroute :

Hors agglomération et hors zones urbanisées, il convient de prévoir une marge de recul des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la **RD 723**, excepté pour les bâtiments d'exploitation agricoles. Hors agglomération et hors espaces urbanisés, la marge de recul s'appliquant à toute construction ne pourra pas être inférieure à celle souhaitée par le Conseil Général, à savoir 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 723, y compris en cas d'existence d'un projet urbain.

Hors agglomération et hors zones urbanisées, pour toute construction, il convient de prévoir une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe des **autres routes départementales**.

Hors agglomération et hors zones urbanisées, il convient de prévoir une marge de recul des constructions de 100 m par rapport à l'axe de **l'A 11**, excepté pour les bâtiments d'exploitation agricoles pour lesquels le retrait est porté à 75 m.

Pour les changements de destination et les extensions liés à l'habitat, ces marges de recul s'appliquent. Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Concernant les extensions limitées de bâtis préexistants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou dans le même alignement que la construction existante.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs structures sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

2. Concernant les autres voies : les constructions seront édifiées en retrait de 15 m minimum par rapport à l'axe des voies de circulation, places et chemins piétonniers.

3. Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implanté dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci, et de ne pas réduire le recul initial.

4. Ces retraits ne s'appliquent pas aux services ci-dessous, s'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers :

- aux constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public;

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

1. Les logements de fonction pourront être implantés soit en limite séparative soit en recul de 3 m minimum des limites séparatives.
En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
2. Les bâtiments agricoles devront être implantés en recul. Ce recul devra être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L > H/2$), sans toutefois être inférieure à 6 m.
En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de six mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Sans objet

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.
La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, ou 2 niveaux, avec combles aménageables sur 1 niveau.
La hauteur maximale des constructions annexes autorisées dans la zone est limitée à 4.50 m au faîtage.
Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions à usage autre que l'habitation.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les bardages et les toitures des bâtiments d'exploitation agricole devront s'intégrer à l'environnement local, particulièrement au niveau des teintes et des matériaux utilisés.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit sauf ceux visés à l'article 2.

2. Toitures

Equipements collectifs ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les couvertures des habitations réalisées à double pente auront deux versants principaux compris entre 35° et 60°. Elles seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise

L'utilisation de la tuile « canal » pourra être autorisée dans les cas suivants:

- Lorsqu'il s'agit d'une rénovation, d'une extension ou d'une reconstruction après sinistre d'une construction dont la toiture est en tuile.
- Lorsqu'il s'agit de constructions annexes ne dépassant pas une hauteur de 3,50 m au faitage.
- Lorsqu'il s'agit d'une extension en rez-de-chaussée et qui ne présente pas de continuité avec la toiture existante.
- Lorsque la construction mitoyenne ou voisine est construite en tuile.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans ce cas, l'acrotère de la construction devra faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

3. Constructions annexes aux habitations (toiture et aspects extérieur)

Les matériaux et bardages utilisés dans la conception de l'annexe devront permettre une bonne intégration paysagère de celle-ci.

L'utilisation de matériaux de récupération et de tous matériaux dont la tenue n'est pas garantie dans le temps est interdite.

4. Clôtures

Equipements collectifs ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments :

Si elles sont envisagées, les clôtures ne devront pas présenter de risques pour la sécurité des voies. Dans ce cas, la règle de hauteur et d'aspect pourra être plus contraignante afin d'assurer la visibilité, surtout au niveau des carrefours.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences autochtones

Les abords des constructions seront plantés avec des essences bocagères locales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

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

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nf

CARACTERE DE LA ZONE Nf

Cette zone délimite les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site ou de l'intérêt du paysage, notamment du point de vue de la qualité des boisements présents. Seules sont autorisées les activités liées à l'exploitation forestière.

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

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

ARTICLE Nf1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Nf 2 :

ARTICLE Nf 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises à conditions d'être liées à la gestion et à l'exploitation des boisements les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les aménagements de surface type clairière d'exploitation, chemin d'exploitation...
2. Les plans d'eau nécessaires à la sécurité incendie.
3. Les installations temporaires nécessaires à l'exploitation du bois.
4. Les constructions ou installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs notamment d'assainissement, d'alimentation en eau potable, de distribution d'eau brute et d'hydraulique et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nf 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE Nf 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE Nf 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les installations et équipements autorisés peuvent être implantés à partir de l'alignement des voies.

Les plans d'eau devront être implantés en recul de 6 m minimum des voies, places et continuités piétonnes.

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

Les installations et équipements autorisés peuvent être édifiés à partir des limites séparatives.

Les plans d'eau devront être implantés en recul de 6 m minimum des limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE Nf 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Nf 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Nf 11 : ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

Les installations autorisées doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans leur environnement notamment du point de vue des hauteurs, volumes, implantations, aspects...

ARTICLE Nf 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Nf 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nf 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh1

CARACTERE DE LA ZONE Nh1

Le paysage urbain de la zone Nh1 est proche de celui de la zone Ub. Il correspond aux hameaux constructibles du territoire.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (artisanat, bureaux, services...) compatibles avec les habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

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

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

ARTICLE Nh1-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Nh1-2, et notamment :

1. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 2.
2. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées dans la zone ou à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains, et ceux autorisés à l'article 2.
3. Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux autres que celles autorisées à l'article 2.
4. Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis.
5. Les terrains de caravanes et de camping.
6. Les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les opérations d'aménagement à usage d'activité.
8. Les dépôts de ferraille, déchets, véhicules hors d'usage et tous biens de consommation hors d'usage.
9. Les carrières et les gravières.

ARTICLE Nh1-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage d'habitation, de bureau et de service, à condition de ne pas nécessiter une augmentation de la capacité des réseaux.

2. Les constructions à usage d'habitation à condition que leur implantation ne constitue pas un second rideau derrière les constructions existantes par rapport à la voie.
3. Le changement de destination des bâtiments construits avant la date d'approbation du PLU, constitués en totalité ou partiellement de pierres et dont la surface de plancher initiale est supérieure ou égale à 30 m².
4. La réhabilitation et l'extension des bâtiments existants, à condition que la surface totale après projet ne soit pas supérieure à 250 m² en surface de plancher et qu'aucun nouveau logement ne soit créé.
5. Les annexes des constructions à usage d'habitation inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 3 m au faitage.
6. Les annexes des constructions à usage d'habitation de 20 m² et plus sont autorisées à condition de ne pas dépasser 45 m² et une hauteur de 4 m au faitage.
7. Deux annexes seront autorisées par unité foncière dont une seule de plus de 20 m².
8. Les installations classées sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que pressing, laveries etc...
 - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
9. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige.
10. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
11. L'agrandissement ou la transformation des équipements collectifs ou d'intérêt général, des établissements industriels, artisanaux et les dépôts, existants dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement ou si une mise en conformité l'exige.
12. Les activités économiques sous réserve d'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
13. Les piscines, dans le respect des articles Nh1 6 et Nh1 7.
14. Le stationnement d'une caravane, fourgon ou tout autre véhicule, quelque soit la durée, dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, cette caravane ne doit pas être utilisée comme résidence.
15. Les constructions modulaires sur un seul niveau en extension des établissements artisanaux existants.
16. **Les talus** ayant pour objet la mise en place d'un dispositif anti-bruit.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh1-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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 voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

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

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les nouveaux accès privés directs sur les routes départementales seront soumis à l'avis du Conseil Général.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une emprise d'au moins 6 mètres de largeur.

Les voies nouvelles en impasse desservant plus de 4 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie, les ambulances...

ARTICLE Nh1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

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

En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de 2 ans à compter de l'accord du permis de construire ou du SPANC.

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

2.2. Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

Les promoteurs ont l'obligation de réaliser le branchement de tous les réseaux souples des nouveaux lotissements (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé quand l'extension concerne plusieurs unités de constructions.

ARTICLE Nh1-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Nh1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Concernant les routes départementales :

Hors agglomération et hors zones urbanisées, il convient de prévoir une marge de recul des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la **RD 723**. Hors agglomération et hors espaces urbanisés, la marge de recul s'appliquant à toute construction ne pourra pas être inférieure à celle souhaitée par le Conseil Général, à savoir 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 723, y compris en cas d'existence d'un projet urbain.

Hors agglomération et hors zones urbanisées, pour toute construction, il convient de prévoir une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe des **autres routes départementales**.

Pour les changements de destination et les extensions liés à l'habitat, ces marges de recul s'appliquent. Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Concernant les extensions limitées de bâtis préexistants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou dans le même alignement que la construction existante.

2. **Concernant les autres voies** : les constructions seront édifiées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies de circulation, places et chemins piétonniers.

3. Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent de celui de l'ensemble de la rue ou de la place ;
- lorsqu'un recul supplémentaire est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;

4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...).

ARTICLE Nh1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives avec un minimum de 3 m, soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales avec un minimum de 3 m.

7.2 Les annexes de moins de 20 m² pourront s'implanter dans le recul compris entre 0 et 3 m vis-à-vis des limites séparatives. Dans les autres cas, l'implantation se fera soit en limite séparative soit en recul de 3 m minimum de cette dernière.

7.3 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE Nh1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Nh1-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 30% pour les constructions à usage d'habitation.

Elle est fixée à 40% pour les constructions à usage d'activité autorisées dans la zone, sans que l'emprise au sol pour la partie à usage d'habitation ne puisse dépasser 30%.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE Nh1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, ou 2 niveaux, avec combles aménageables sur 1 niveau.

La hauteur maximale des constructions annexes autorisées dans la zone est limitée à 3 m au faitage pour les annexes de moins de 20 m² et de 4 m au faitage pour les annexes de plus de 20 m².

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0.80 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité ou sur au moins l'un de ses côtés.

ARTICLE Nh1-11 : ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les murs et murets en parpaings bruts devront être enduits.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout mouvement de terre visant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit, sauf ceux visés à l'article 2.

2. Toitures

Equipements collectifs ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les couvertures des habitations réalisées à double pente auront deux versants principaux compris entre 35° et 60°. Elles seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise

L'utilisation de la tuile « canal » pourra être autorisée dans les cas suivants:

- Lorsqu'il s'agit d'une rénovation, d'une extension ou d'une reconstruction après sinistre d'une construction dont la toiture est en tuile.
- Lorsqu'il s'agit de constructions annexes ne dépassant pas une hauteur de 3,50 m au faitage.
- Lorsqu'il s'agit d'une extension en rez-de-chaussée et qui ne présente pas de continuité avec la toiture existante.
- Lorsque la construction mitoyenne ou voisine est construite en tuile

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans ce cas, l'acrotère de la construction devra faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

3. Constructions annexes (toiture et aspects extérieur)

Les matériaux et bardages utilisés dans la conception de l'annexe devront permettre une bonne intégration paysagère de celle-ci.

L'utilisation de matériaux de récupération et de tous matériaux dont la tenue n'est pas garantie dans le temps est interdite.

4. Clôtures

Equipements collectifs ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments :

- En façade. si elles sont envisagées, les clôtures grillagées seront constituées d'un sous-bassement en pierre ou en parpaings enduits. Dans tous les cas, les clôtures (quel que soit leur nature) n'excéderont pas 1.40 mètres de hauteur.
- En limite séparative et en fond de parcelle, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2.00 m. L'utilisation de plaques de béton ou de parpaings non enduits est interdite.
- Les clôtures ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des voies. Dans ce cas, la règle de hauteur et d'aspect pourra être plus contraignante afin d'assurer la visibilité, surtout au niveau des carrefours.

ARTICLE Nh1-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations individuelles, y compris changement de destination et réhabilitation :
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).
2. Habitations collectives, y compris changement de destination et réhabilitation :
Une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement.
3. Habitations à usage de logements sociaux :
Une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (garage compris).

4. Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

5. Constructions à usage de commerce de détail :

- Commerce alimentaire : une place de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150m² de surface de vente.

- Commerce non alimentaire : une place de stationnement par 40 m² de surface de vente, au delà de 150m² de surface de vente.

6. Constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher construite.

7. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

ARTICLE Nh1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 8 lots minimum, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun, hors voirie et stationnement, ayant une superficie d'au moins 30m² par logement, avec un minimum de 50% des superficies créées d'un seul tenant.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh2

CARACTERE DE LA ZONE Nh2

La zone Nh2 correspond aux secteurs de hameaux où sont autorisées les extensions mesurées, les réhabilitations, les changements de destination et les annexes.

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

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

ARTICLE Nh2- 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Nh2- 2, et notamment :

- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone et ceux autorisés à l'article Nh2-2.
- Les lotissements à usage d'activité.
- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux autres que celles autorisées à l'article 2.
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de ferraille, déchets, véhicules hors d'usage, et tous biens de consommation hors d'usage;
- Les carrières et les gravières.
- Les constructions neuves.

ARTICLE Nh 2-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement ou si une mise en conformité l'exige.
- Les extensions modulaires sur un seul niveau des établissements artisanaux existants.
- Les talus ayant pour objet la mise en place d'un dispositif anti-bruit.
- Pour le château de Juigné, tout aspect du site classé sous réserve d'avoir fait l'objet d'autorisations spéciales préalables.

- En zone Nh2 sont admis l'habitat et les activités économiques compatibles avec l'habitat et l'environnement, et ne générant pas de nuisances olfactives, sonores ou de poussières, aux conditions suivantes :
 - Les changements de destination des bâtiments construits avant la date d'approbation du PLU à condition de se situer en dehors des périmètres de réciprocité agricole, et d'être constitués en totalité ou partiellement de pierres, avec une surface de plancher initiale supérieure ou égale à 30 m².
 - La réhabilitation et l'extension des bâtiments existants, à condition que la surface totale après projet ne soit pas supérieure à 250 m² en surface de plancher et qu'aucun nouveau logement ne soit créé.
 - En l'absence d'assainissement collectif, les extensions et les changements de destination sont autorisés à condition que la création ou l'extension de l'installation d'assainissement autonome soit réalisable.
 - Les piscines, dans le respect des articles 6 et 7.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 3 m au faitage.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation de 20 m² et plus sont autorisées à condition de ne pas dépasser 45 m² et une hauteur de 4 m au faitage.
- Deux annexes seront autorisées par unité foncière dont une seule de plus de 20 m².

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh2- 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout nouvel accès sur les routes départementales est interdit.

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 voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

2. Voirie à créer

Sans objet

ARTICLE Nh2- 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est admise dans le respect de la législation en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

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

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

ARTICLE Nh2- 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Nh2- 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Concernant les routes départementales :

Hors agglomération et hors zones urbanisées, il convient de prévoir une marge de recul des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la **RD 723**. Hors agglomération et hors espaces urbanisés, la marge de recul s'appliquant à toute construction ne pourra pas être inférieure à celle souhaitée par le Conseil Général, à savoir 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 723, y compris en cas d'existence d'un projet urbain.

Hors agglomération et hors zones urbanisées, pour toute construction, il convient de prévoir une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe des **autres routes départementales**.

Pour les changements de destination et les extensions liés à l'habitat, ces marges de recul s'appliquent. Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Concernant les extensions limitées de bâtis préexistants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou dans le même alignement que la construction existante.

2. **Concernant les autres voies** : les constructions seront édifiées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies de circulation, places et chemins piétonniers.

3. Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;

4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...).

ARTICLE Nh2 - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives avec un minimum de 3 m, soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales avec un minimum de 3 m.

7.2 Les annexes de moins de 20 m² pourront s'implanter dans le recul compris entre 0 et 3 m vis-à-vis des limites séparatives. Dans les autres cas, l'implantation se fera soit en limite séparative soit en recul de 3 m minimum de cette dernière.

7.3 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE Nh2- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Nh2- 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Nh2- 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, ou 2 niveaux, avec combles aménageables sur 1 niveau.

La hauteur maximale des constructions annexes autorisées dans la zone est limitée à 3 m au faitage pour les annexes de moins de 20 m² et de 4 m au faitage pour les annexes de plus de 20 m².

ARTICLE Nh2- 11 : ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les murs et murets en parpaings bruts devront être enduits.

Tout mouvement de terre visant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit, sauf ceux visés à l'article 2.

2. Toitures

Les couvertures des habitations réalisées à double pente auront deux versants principaux compris entre 35° et 60°. Elles seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise

L'utilisation de la tuile « canal » pourra être autorisée dans les cas suivants:

- Lorsqu'il s'agit d'une rénovation, d'une extension ou d'une reconstruction après sinistre d'une construction dont la toiture est en tuile.
- Lorsqu'il s'agit de constructions annexes ne dépassant pas une hauteur de 3,50 m au faitage.
- Lorsqu'il s'agit d'une extension en rez-de-chaussée et qui ne présente pas de continuité avec la toiture existante.
- Lorsque la construction mitoyenne ou voisine est construite en tuile

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans ce cas, l'acrotère de la construction devra faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

3. Constructions annexes (toiture et aspects extérieur)

Les matériaux et bardages utilisés dans la conception de l'annexe devront permettre une bonne intégration paysagère de celle-ci.

L'utilisation de matériaux de récupération et de tous matériaux dont la tenue n'est pas garantie dans le temps est interdite.

4. Clôtures

Equipements collectifs ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments :

- En façade. si elles sont envisagées, les clôtures grillagées seront constituées d'un sous-bassement en pierre ou en parpaings enduits. Dans tous les cas, les clôtures (quel que soit leur nature) n'excéderont pas 1.40 mètres de hauteur.
- En limite séparative et en fond de parcelle, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2.00 m. L'utilisation de plaques de béton ou de parpaings non enduits est interdite.
- Les clôtures ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des voies. Dans ce cas, la règle de hauteur et d'aspect pourra être plus contraignante afin d'assurer la visibilité, surtout au niveau des carrefours.

ARTICLE Nh2- 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE Nh2- 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh2- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

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

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI

CARACTERE DE LA ZONE NI

Cette zone délimite les espaces naturels du bourg qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site ou de l'intérêt du paysager.

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

ARTICLE NI 1: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article NI 2, notamment :

1. Le camping et le caravanage, le stationnement de mobil-homes, les habitations légères de loisirs, sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée ;
2. Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée ;
3. Les aménagements et installations liés à l'exercice des sports mécaniques ;
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
5. Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisir,
6. Les dépôts de ferraille, déchets, véhicules hors d'usage, et tous biens de consommation hors d'usage ;
7. Les carrières et les gravières.

ARTICLE NI 2: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement), sous réserve que soit apportée la preuve par le pétitionnaire que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
2. Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la station d'épuration.
3. Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation et aux installations hydrauliques.
4. Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours, sanitaires).
5. Les aires de stationnement et les aires de jeux ouvertes au public.

6. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ou si la topographie l'exige.
7. Les constructions ou installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs notamment d'assainissement, d'alimentation en eau potable, de distribution d'eau brute et d'hydraulique et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NI 3: ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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 voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

2. Voirie à créer

Sans objet.

ARTICLE NI 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

2. Assainissement:

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le règlement sanitaire départemental.

2.2 Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NI 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

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

L'implantation des constructions peut se faire à partir de l'alignement.

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

Sans objet.

ARTICLE NI 9: EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé des règles particulières.

ARTICLE NI 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE NI 11: ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE NI 12: STATIONNEMENT

Sans objet.

**ARTICLE NI 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES
BOISES CLASSES**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NI 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns

CARACTERE DE LA ZONE Ns

Cette zone délimite les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site ou de l'intérêt du paysage, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, et des risques liés aux inondations, terrains instables,...

Elle comprend une **sous-zone Nsn** correspondant au périmètre de protection Natura 2000.

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

ARTICLE Ns1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En zone Ns :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Ns 2, notamment :

1. Le camping et le caravanage, le stationnement de mobil-homes, les habitations légères de loisirs, sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée;
2. Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée;
3. Les aménagements et installations liés à l'exercice des sports mécaniques;
4. L'ouverture de mines et de carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
6. Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisir,
7. Les dépôts de ferraille, déchets, véhicules hors d'usage, et tous biens de consommation hors d'usage;
8. Les carrières et les gravières.

En zone Nsn :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Nsn 2.

ARTICLE Ns 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En zone Ns :

Sont admises à conditions de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages et d'être soumis à une étude d'incidence les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement), sous réserve que soit apportée la preuve par le pétitionnaire que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
2. Les ouvrages techniques et les constructions liées et nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.
3. Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, passerelles, postes de secours, sanitaires, observatoires liés à la mise en valeur des marais de Grée),
4. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ou si la topographie l'exige.
5. Les abris pour animaux liés à une exploitation agricole et d'une emprise au sol maximale de 60 m²;
6. Les constructions ou installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs notamment d'assainissement, d'alimentation en eau potable, de distribution d'eau brute et d'hydraulique et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.
7. Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation et aux installations hydrauliques.
8. Les équipements et installations liés directement à l'exploitation et à la gestion du réseau routier.
9. Pour le château de Juigné, toute modification de l'aspect visuel du site classé sous réserve d'avoir fait l'objet d'autorisations spéciales préalables.

En zone Nsn :

Sont admises, à condition de ne porter atteinte à la qualité des sites et des paysages et d'être soumis à une étude d'incidence au moment du projet, les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les ouvrages techniques et les constructions liées et nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.
2. Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs,

réalisation de sentiers piétons, passerelles, postes de secours, sanitaires, observatoires liés à la mise en valeur des marais de Grée),

3. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ou si la topographie l'exige.

4. Les constructions ou installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs notamment d'assainissement, d'alimentation en eau potable, de distribution d'eau brute et d'hydraulique et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.

5. Les équipements et installations liés directement à l'exploitation et à la gestion du réseau routier.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ns 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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 voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

2. Voirie à créer

Sans objet.

ARTICLE Ns 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

2. Assainissement:

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le règlement sanitaire départemental.

L'autorisation est subordonnée à l'exécution, par le pétitionnaire, d'une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un assainissement individuel à la parcelle, en application des dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau. Cette étude devra être jointe à la demande de Permis de Construire.

2.2 Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE Ns 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 100m de l'axe de l'All;
- 75m de l'axe de la RD 723.

Les retraits définis au paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières;
- aux réseaux d'intérêt public;

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

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

Les constructions peuvent être édifiées à partir des limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE Ns 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé des règles particulières.

ARTICLE Ns 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ns 11 : ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE Ns 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Ns 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ns 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE 6

EMPLACEMENTS RESERVES

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE
1	Stationnements- Espaces publics rue de Versailles	Commune	2080m ²
2	Cheminement	Commune	212m ² (5m de large sur 43m de long)
3	Déviation Ouest	Commune	3636m ²
4	Elargissement carrefour	Commune	96m ²
5	Cheminement	Commune	3030m ² (5m de large sur 606m de long)
6	Création d'un rond-point non franchissable Rue des Moulières – RD19	Commune	353 m ²
7	Création d'une installation d'intérêt général (maison médicale et équipement périscolaire) – rue de Versailles	Commune	2213 m ²
8	Création d'un ouvrage public (parking) – rue de Versailles	Commune	460 m ²
9	Création d'un ouvrage public (parking) – rue de Versailles	Commune	6373 m ²
10	Création d'un espace vert – rue du Léopold Joubert (Presbytère)	Commune	254 m ²
11	Emplacement pour la réalisation d'un programme de logements à loyer modérés (art. L. 123-2, b) du C. urb.) – rue du Fort	Commune	1585 m ²
12	Emplacement pour la réalisation d'un programme de logements à loyer modérés (art. L. 123-2, b) du C. urb.)	Commune	4637 m ²