



Page intentionnellement blanche

- SOMMAIRE -

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	<u>3</u>
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</u>	<u>9</u>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _c	13
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _p	25
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _a	37
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _e	47
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</u>	<u>57</u>
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1A _{Up}	61
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1A _{Ua}	73
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u>	<u>85</u>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A STRICT	89
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A _n	101
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</u>	<u>113</u>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N STRICT	117
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _{ca}	125
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _h	133
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _{hc}	143
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _t	154
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _L	164
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _{ep}	174

Page intentionnellement blanche

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Page intentionnellement blanche

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT PHILBERT DE BOUAINÉ.

Le présent règlement a été rédigé conformément aux dispositions du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques aux échelles de 1/5000 et 1/2000.

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

1 - Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

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

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

- Article R. 111-15 qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110 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 qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Servitudes et autres législations

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

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

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

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

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

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

1 - La zone urbaine dite "Zone U"

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

2 - La zone à urbaniser dite “Zone AU”

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

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

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

3 - La zone agricole, dite “Zone A”

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

4 - La zone naturelle et forestière, dite “Zone N”

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

5 - Emplacements réservés

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

6 - Protection des boisements

6-1. Au titre du L.130-1

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311-1 et 2, R.311-1 et R.311-2 du Code Forestier.

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

6-2. *Au titre du L.123-1-5-7° :*

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

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

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

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

ARTICLE 6 - RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Urbaine est constituée de 4 secteurs :

Le secteur Uc ;

Le secteur Uc correspond au centre bourg ancien de SAINT PHILBERT DE BOUAINE. Il coïncide avec le « cœur » de l'agglomération et cumule des fonctions d'habitat, de commerce, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

- **Le secteur Up ;**

Le secteur Up correspond pour la plus grande part à l'urbanisation récente de la commune. Il coïncide avec l'urbanisation périphérique au centre bourg.

- **Le secteur Ue ;**

Le secteur Ue correspond aux pôles d'équipements collectifs du bourg.

- **Le secteur Ua ;**

Le secteur Ua est à vocation d'activités économiques.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc

Caractère du secteur :

Le secteur Uc correspond au centre bourg ancien de SAINT PHILBERT DE BOUAINE. Il coïncide avec le « cœur » de l'agglomération et cumule des fonctions d'habitat, de commerce, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

Le secteur Uc se caractérise par :

- Un bâti ancien, relativement dense, implanté généralement en ordre continu et à l'alignement des voies ;
- La présence de quelques activités commerciales et de services établis au rez-de-chaussée du bâti, sous la forme de « boutiques » ;
- Une variété d'espaces publics: rues, ruelles, places....
- Un certain caractère et une certaine unité architecturale composés de plusieurs édifices témoins de l'architecture traditionnelle.

Dans les zones inondables (Atlas des affluents de Grand Lieu) identifiées au plan, le principe est de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes. Ainsi, les constructions nouvelles doivent être interdites dans les zones inondables les plus exposées et les extensions de bâtiments ne peuvent être autorisées que si elles visent à améliorer la mise en sûreté des personnes (création de zone refuge) au regard du risque inondation. Les changements de destination doivent être limités, notamment pour motif de conservation d'un patrimoine bâti de caractère, et être également accompagnés d'une diminution de la vulnérabilité. De plus, il doit être interdit d'édifier des clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation et de stocker des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- de favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant des activités, des services et la fonction résidentielle,
- de permettre une évolution du tissu urbain pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement, de modernisation du commerce,
- tout en préservant l'ensemble des éléments contribuant à l'identité du lieu.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

En particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les carrières.
- Au sein de la trame commerciale identifiée au plan : les changements de destination des commerces existants en rez-de-chaussée.

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

2.1 - Sont autorisés :

- Les constructions à destination :
 - d'habitations et leurs annexes,
 - d'hôtellerie,
 - d'équipements collectifs,
 - de commerce,
 - de bureaux et de services,
 - de stationnement,

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;
- Les lotissements à destination principale d'habitations.

2.2 - Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques et d'insalubrité pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - dans le cas des entrepôts, que ceux-ci soient liés à une activité de vente sur place.

ces conditions étant cumulatives ;
- La réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dont l'activité est incompatible avec le caractère et la vocation du secteur à condition :
 - que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les dangers éventuels, ces conditions étant cumulatives ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante dans le secteur ;
- Les reconstructions à l'identique dans les conditions de l'article 5 du Titre I.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme).

Dans les **périmètres d'intervention (périmètre des 5 ans)** définis en vu de la réalisation d'un projet d'aménagement global (article L.123-2,a du Code de l'Urbanisme), seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension inférieure ou égale à 20m² de surface de plancher sont autorisés.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

3.3 - Voies nouvelles

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

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

ARTICLE Uc 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales

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

4.4 - Autres réseaux

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

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

ARTICLE U_c 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

6.1 - Règles générales

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

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes

Une implantation en retrait de l'alignement et en harmonie avec des constructions voisines peut également être admise dans le cas où des constructions voisines en bon état sont implantées en retrait. Dans le cas où cette disposition conduirait à un retrait important et en fonction des aménagements et de l'organisation du bâti existants sur les propriétés voisines, il peut être imposé un dispositif tel que mur de clôture, porche..., préservant la continuité visuelle des façades (mur de clôture d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, mur bahut de 0,80 à 1,40 mètre de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claires-voies (grille), ...).

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissements, groupe d'habitations,...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent également

être autorisées, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale.

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

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

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

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

7.1 – Implantation sur une profondeur 15 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions doivent s'insérer dans le tissu existant soit en respectant « l'ordre continu » lorsque celui-ci existe (implantation d'une limite à l'autre ; la construction pouvant alors s'implanter pour partie seulement en limite séparative, dès lors que la continuité visuelle des façades est assurée), soit en étant implantées en retrait de l'une des limites ou des deux.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative une marge latérale doit être réservée de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi hauteur dudit bâtiment avec un minimum à 3 mètres.

Une implantation différente en harmonie avec les constructions voisines, édifiées en retrait des limites séparatives, peut être admise si la continuité des constructions sur l'alignement est assurée par l'association du bâti avec des éléments tels que mur de clôture d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, mur bahut d'une hauteur de 0,80 à 1,40 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claires-voies (grille, ...).

Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise de celles-ci se substitue à l'alignement. Par ailleurs, lorsque le terrain concerné est bordé de plusieurs voies, l'alignement ou la limite à prendre en considération est celui de la voie desservant le terrain côté façade principale de la construction.

7.2 – Implantation au-delà de la bande des 15 mètres

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi hauteur dudit bâtiment avec un minimum à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres sur cette limite avec une tolérance de 0.80 mètre supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,

- lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.

Les abris de jardin d'une surface inférieure à 12m² ne sont pas soumis à une règle d'implantation particulière.

Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise de celles-ci se substitue à l'alignement. Par ailleurs, lorsque le terrain concerné est bordé de plusieurs voies, l'alignement ou la limite à prendre en considération est celui de la voie desservant le terrain côté façade principale de la construction.

7.3 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes
- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

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

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

Non réglementé

ARTICLE U_c 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U_c 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue l'autre à la hauteur relative.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue autour d'une place (corniches,

égouts de toitures...). Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple).

10.1 – hauteur absolue

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

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures.

10.2 – hauteur relative

Les constructions doivent s'intégrer dans le bâti existant.

La hauteur relative est déterminée par rapport aux limites séparatives.

La différence de niveau (H) entre tout point d'une construction qui n'est pas implantée en limites séparatives et tout point de ces limites ne doit pas dépasser le double de la distance (distance = L) comptée horizontalement entre ces deux points ($L \geq H/2$).

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci ;
- en cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes

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

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

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

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

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs. Les architectures archaïques ou étrangères à la région (constructions en rondins de bois par exemple, type chalet) sont interdites.

Les aménagements de constructions traditionnelles doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment dans le cadre d'économies d'énergie ou liées aux énergies renouvelables) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le site. L'ouverture aux constructions durables pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre : des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...), des parois alternant baies

vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre...).

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

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

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

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

Les couleurs des matériaux employés pour les vérandas doivent être en harmonie avec la construction existante.

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

11.2.2 - Baies et ouvertures

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

11.3 – Toitures

11.3.1 - Matériaux

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Dans le cas de toiture en pente, les couvertures doivent être réalisées en tuiles demi-rondes ou d'aspect similaire.

D'autres matériaux peuvent être autorisés en fonction de l'environnement immédiat existant ou pour des raisons de composition architecturale.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

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

11.3.2 - Pentes

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

Les toitures-terrasses végétalisées ou non peuvent être admises pour des raisons de composition architecturale.

11.4 - Traitement des abords

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

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

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

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires

- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Elles doivent présenter un aspect homogène sur l'ensemble de la façade de l'unité foncière.
- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Les clôtures en plaque pleine de béton moulé sont interdites à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction ;
- A l'exception des murs de clôtures édifiés soit dans le prolongement des murs de qualité existants soit afin d'assurer la continuité visuelle des façades (art Uc 6.2), la hauteur des clôtures éventuelles (minérales ou végétales) ne doit pas excéder :
-1,40 mètre à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction ;
-1,80 mètre en limite séparative au-delà de la façade de la construction.
- Un complément végétal composé d'essences locales diversifiées peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines (les haies mono spécifiques de conifères sont interdites).
- En limites séparatives les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage posé sur une semelle filante d'une hauteur maximale de 0,20 mètre.
- les clôtures minérales sont interdites en limite avec la zone A (secteur A, Ai et An) et les secteurs N strict et NL.

ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

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

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

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les logements sociaux.

Les règles de stationnement suivantes ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes.

12.2 – règles de stationnement

12.2.1 - pour les constructions à usage de logement

- **pour les logements neufs**

- 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure à 70 m²
- 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher. supérieure à 70 m²

- **dans le cadre d'un changement de destination d'une construction en logement ou du réaménagement d'un immeuble ayant déjà un usage de logement :**

- dans la mesure où il y a création d'un seul logement et que le nombre total de logement dans l'immeuble est inférieur à trois : aucune place de stationnement
- dans la mesure où il y a création d'un logement ou plus et que le nombre total de logement dans l'immeuble est supérieur ou égal à trois :
 - 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher. inférieure à 70 m²
 - 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure à 70 m²

12.2.2 - pour les constructions à usage de bureaux et de services:

Il est exigé 1 place pour 80 m² de surface de plancher

12.2.3 - pour les établissements industriels ou artisanaux :

Il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

12.2.4 - pour les établissements commerciaux :

1 place pour 60 m² de surface de plancher affectés à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m² ;

12.2.5 - pour les cliniques et foyers :

1 place de stationnement pour 2 lits ;

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

12.3 - Modalités d'application

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

ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

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

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up

Caractère du secteur :

Le secteur Up correspond pour la plus grande part à l'urbanisation récente de la commune. Il coïncide avec :

- **les quartiers périphériques au centre bourg** où prédominent les constructions pavillonnaires et qui se caractérisent aussi par :
 - La présence de quelques réalisations d'habitat groupé ;
 - Une densité plus faible que le centre bourg ancien ;
 - La discontinuité du bâti construit généralement en retrait des voies ;

Dans les zones inondables (Atlas des affluents de Grand Lieu) identifiées au plan, le principe est de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes. Ainsi, les constructions nouvelles doivent être interdites dans les zones inondables les plus exposées et les extensions de bâtiments ne peuvent être autorisées que si elles visent à améliorer la mise en sûreté des personnes (création de zone refuge) au regard du risque inondation. Les changements de destination doivent être limités, notamment pour motif de conservation d'un patrimoine bâti de caractère, et être également accompagnés d'une diminution de la vulnérabilité. De plus, il doit être interdit d'édifier des clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation et de stocker des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Vocation du secteur :

La vocation du secteur Up est de permettre la poursuite du développement de l'agglomération, en accueillant l'habitat sous diverses formes (petits collectifs, habitat groupé ou pavillonnaire) ainsi que les activités compatibles avec celui-ci.

Page intentionnellement blanche

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements, en dehors des espaces boisés classés, sont soumis à autorisation.
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE Up 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

En particulier :

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

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

2.1 - Sont autorisés :

- Les constructions à destination :
 - d'habitations et leurs annexes,
 - d'hôtellerie,
 - d'équipements collectifs,

- de commerce,
- de bureaux et de services,
- de stationnement ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les lotissements à destination principale d'habitations.

2.2 - Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques et d'insalubrité pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - dans le cas des entrepôts, que ceux-ci soient liés à une activité de vente sur place.

ces conditions étant cumulatives ;
- La réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dont l'activité est incompatible avec le caractère et la vocation du secteur à condition :
 - que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les dangers éventuels,

ces conditions étant cumulatives ;
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante dans le secteur ;
- Les reconstructions à l'identique dans les conditions de l'article 5 du Titre I
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

3.3 - Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Up 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

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

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

4.3 - Eaux pluviales

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

4.4 - Autres réseaux

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

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

ARTICLE Up 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Avec un recul minimal de l'axe de la RD 937 de 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.
- à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

6.2 - Exceptions

Une implantation en alignement ou en retrait d'une construction en bon état existante sur une parcelle contiguë est autorisée si cette dernière est implantée à moins de 5 mètres en retrait de l'alignement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes
- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).
- Sur les bâtiments existants, dans le cas d'isolation extérieure.

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

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

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

7.1 - Implantation sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre semi-continu ou discontinu. Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu ou discontinu, une ou des marges latérales doivent être réservées de telle manière que la distance séparant tout point de la construction de la limite séparative la plus proche soit au moins égale à la demi hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise de celles-ci se substitue à l'alignement. Par ailleurs, lorsque le terrain concerné est bordé de plusieurs voies, l'alignement ou la limite à prendre en considération est celui de la voie desservant le terrain côté façade principale de la construction.

7.2 - implantation au-delà de la bande des 15 mètres

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi hauteur dudit bâtiment avec un minimum à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres sur cette limite avec une tolérance de 0.80 mètre supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
- lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.

Les abris de jardin d'une surface inférieure à 12m² ne sont pas soumis à une règle d'implantation particulière.

Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise de celles-ci se substitue à l'alignement. Par ailleurs, lorsque le terrain concerné est bordé de plusieurs voies, l'alignement ou la limite à prendre en considération est celui de la voie desservant le terrain côté façade principale de la construction.

7.3 – Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes
- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).
- Sur les bâtiments existants, dans le cas d'isolation extérieure.

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

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

Non réglementé

ARTICLE Up 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Up 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue l'autre à la hauteur relative.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

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

10.1 – hauteur absolue

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

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

10.2 – hauteur relative

La hauteur relative est déterminée :

- par rapport à l'alignement,
- par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent s'intégrer dans le bâti existant.

La différence de niveau (H) entre tout point d'une construction qui n'est pas implantée en limites séparatives et tout point de ces limites ne doit pas dépasser le double de la distance (distance = L) comptée horizontalement entre ces deux points ($L \geq H/2$).

Des dispositions différentes peuvent être admises, en cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes

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

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

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

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

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs. Les architectures archaïques ou étrangères à la région (constructions en rondins de bois par exemple, type chalet) sont interdites.

Les aménagements de constructions traditionnelles doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment dans le cadre d'économies d'énergie ou liées aux énergies renouvelables) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le site. L'ouverture aux constructions durables pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre : des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...), des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre...).

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

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

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

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

Les couleurs des matériaux employés pour les vérandas doivent être en harmonie avec la construction existante.

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

11.2.2 - Baies et ouvertures

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

11.3 – Toitures

11.3.1 - Matériaux

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Dans le cas de toitures en pente, les couvertures doivent être réalisées en tuiles demi-rondes ou d'aspect similaire.

D'autres matériaux peuvent être autorisés en fonction de l'environnement immédiat existant ou pour des raisons de composition architecturale.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

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

11.3.2 - Pentes

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

Les toitures-terrasses végétalisées ou non peuvent être admises pour des raisons de composition architecturale.

11.4 - Traitement des abords

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

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

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

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires

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

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Elles doivent présenter un aspect homogène sur l'ensemble de la façade de l'unité foncière.
- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Les clôtures en plaque pleine de béton moulé sont interdites à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction ;
- A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des clôtures éventuelles (minérales ou végétales) ne doit pas excéder :
-1,40 mètre à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction ;
-1,80 mètre en limite séparative au-delà de la façade de la construction.
- En limites séparatives les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage posé sur une semelle filante d'une hauteur maximale de 0,20 mètre.
- les clôtures minérales sont interdites en limite avec la zone A (secteur A, Ai et An) et les secteurs N strict et NL.

ARTICLE Up 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

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

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

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les logements sociaux.

12.2 – règles de stationnement

12.2.1- pour les constructions à usage d'habitation

Il est exigé 2 places de stationnement par logement

12.2.2 - pour les constructions à usage de bureau et de services :

Il est exigé 1 place pour 80 m² de surface de plancher

12.2.3 - pour les établissements industriels ou artisanaux :

Il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher lorsque ceux-ci sont supérieurs à 300 m².

12.2.4- pour les établissements commerciaux :

1 place pour 60 m² de surface de plancher affectés à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m² ;

12.2.5-pour les cliniques et foyers

1 place de stationnement pour 2 lits ;

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

ARTICLE Up 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13. 1 - Règles générales

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

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

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

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

13.3 - Obligation de planter

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

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

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

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Caractère du secteur :

Le secteur Ua correspond aux secteurs d'activités économiques.

Le secteur Ua se caractérise par :

- La présence d'activités à vocation industrielle, commerciale, d'entrepôt, de services,... ;
- La présence d'une usine aux volumes relativement importants,
- Des bâtiments d'activités aux volumes plus ou moins importants et des espaces de stockage extérieurs ;
- Un parcellaire assez grand et un bâti discontinu construit en retrait des voies ;

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- De permettre l'accueil de nouvelles activités compatibles avec celles existantes ;
- De rassembler l'ensemble de ces activités pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres secteurs ;
- De permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de telles activités ;
- De favoriser le maintien des activités existantes en permettant des évolutions afin de s'adapter aux exigences de pratique et de modernisation de ces activités ;
- D'offrir des terrains pour accueillir de nouvelles activités.

Page intentionnellement blanche

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

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

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

2.1 – sont autorisés : ,

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

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.
- Les lotissements d'activité

2. – sont autorisés sous conditions :

- La réfection, l'aménagement des habitations existantes et leurs extensions y compris la construction d'annexes (sans création de logement supplémentaire) ;
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans le secteur (logement de fonction),
 - qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments d'activité,

ces conditions étant cumulatives ;

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

3.3 - Voies nouvelles

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

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

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

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales

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

4.4 - Autres réseaux

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

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

ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Avec un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 937,
- Avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales,,
- à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas suivant, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

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

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

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

7.1 – Généralités

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit sur l'une des limites séparatives (avec réalisation d'un mur coupe feu) en respectant une marge latérale minimale de 5 mètres par rapport à l'autre limite séparative,
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

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

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

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue l'autre à la hauteur relative.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

10.1 – hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées à l'article Ua2.2 est limitée à 6 mètres à l'égout des toitures.

10.2 – hauteur relative

La hauteur relative est déterminée :

- par rapport à l'alignement,
- par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent s'intégrer dans le bâti existant.

La différence de niveau entre tout point d'une construction qui n'est pas implantée en limites séparatives et tout point de ces limites ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($L \geq H$).

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

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

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

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

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

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition d'une part de prévoir une insertion optimale sur les toitures des bâtiments concernés et d'autre part d'assurer l'harmonie de l'ensemble de la construction dans son environnement.

11.2 - Façades

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

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

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

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

11.3 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades (tuiles, bac acier de même teinte que les façades, fibrociment de teinte sombre, ...). Les toitures en pente de bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) doivent présenter une unité de pente.

11.4 - Traitement des abords

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

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

11.5 - Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide sont interdites.

On aura plutôt recours à des clôtures en grillage métallique ou grillage en treillis soudés, doublées ou non d'une haie vive privilégiant l'utilisation d'essences locales variées.

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

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

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

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

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

12.2 – règles de stationnement

12.2.1- pour les constructions à usage d'habitation (logements de fonction) :

1 place de stationnement par logement

12.2.2 - pour les constructions à usage de bureau :

Il est exigé 1 place pour 80 m² de surface de plancher

12.2.3- pour les établissements industriels ou artisanaux :

1 place pour 60 m² de surface de plancher lorsque ceux-ci sont supérieurs à 300 m².

12.2.4- pour les établissements commerciaux :

1 place pour 60 m² de surface de plancher affectés à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m² ;

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

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

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

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

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

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

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

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Caractère du secteur :

Le secteur Ue correspond aux équipements publics ou d'intérêt collectif du bourg, à vocation culturelle, de sport et loisirs, scolaire et périscolaire, médicale et paramédicale.

Le secteur Ue se caractérise par :

- La présence d'équipements accueillant du public.
- La présence de bâtiments au volume important

Dans les zones inondables (Atlas des affluents de Grand Lieu) identifiées au plan, le principe est de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes. Ainsi, les constructions nouvelles doivent être interdites dans les zones inondables les plus exposées et les extensions de bâtiments ne peuvent être autorisées que si elles visent à améliorer la mise en sûreté des personnes (création de zone refuge) au regard du risque inondation. Les changements de destination doivent être limités, notamment pour motif de conservation d'un patrimoine bâti de caractère, et être également accompagnés d'une diminution de la vulnérabilité. De plus, il doit être interdit d'édifier des clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation et de stocker des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- de maintenir et de conforter ces pôles d'équipements existants en accueillant de nouvelles activités, sportives, culturelles, de loisirs... compatibles avec celles-ci,
- de permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de tels équipements,

Page intentionnellement blanche

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements, en dehors des espaces boisés classés, sont soumis à autorisation.
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les constructions industrielles ;
- Les carrières.

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

2.1 - Sont autorisées :

- Les constructions à destination :
 - d'équipements collectifs, socio-éducatifs, culturels, de sports, de loisirs, de tourisme, médicaux et paramédicaux
 - de stationnement ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.

2.2 - Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées à l'article Ue 2.1 ;
- Les constructions à destination de bureaux et services à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées à l'article Ue 2.1 ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

3.3 - Voies nouvelles

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

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

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

ARTICLE Ue 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale, est

soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

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

4.3 - Eaux pluviales

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

4.4 - Autres réseaux

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

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

ARTICLE Ue 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1 - Règles générales

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

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas suivant, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Pour des motifs de composition architecturale, les constructions nouvelles le long de la rue du Bas-Ruet pourront s'implanter avec un retrait de l'alignement inférieur à 5 mètres.
- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bain);
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

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

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonne et / ou cyclable et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article Ue7 ci après.

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

7.1 - Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum à 3 mètres.

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

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

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

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue l'autre à la hauteur relative.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

10.1 – hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées à l'article Ue2.2 est limitée à 6 mètres à l'égout des toitures.

10.2 – hauteur relative

La hauteur relative est déterminée :

- par rapport à l'alignement,
- par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent s'intégrer dans le bâti existant.

La différence de niveau entre tout point d'une construction qui n'est pas implantée en limites séparatives et tout point de ces limites ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($L \geq H$).

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

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Affirmer et renforcer la qualité paysagère du site.*

11.1 - Généralités

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

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

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs. Les architectures archaïques ou étrangères à la région (constructions en rondins de bois par exemple, type chalet) sont interdites.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment dans le cadre d'économies d'énergie ou liées aux énergies renouvelables) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le site. L'ouverture aux constructions durables pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre : des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...), des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre...).

11.2 - Façades

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

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

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

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

11.3 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades (tuiles, bac acier de même teinte que les façades, fibrociment de teinte sombre, ...). Les toitures en pente de bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) doivent présenter une unité de pente.

Les systèmes de captage d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant.

11.4 - Traitement des abords

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

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

1.5 - Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide sont interdites.

On aura plutôt recours à des clôtures en grillage métallique ou grillage en treillis soudés, doublées ou non d'une haie vive privilégiant l'utilisation d'essences locales variées.

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

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

ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

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

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

12.2 – règles de stationnement

12.2.1- pour les constructions à usage d'habitation (logements de fonction) :

1 place de stationnement par logement

12.2.2 - pour les autres constructions

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

ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

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

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

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

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

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

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

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

La zone AU, ou zone A Urbaniser, comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les terrains sont peu ou pas équipés. A ce titre, il convient d'éviter toute urbanisation anarchique et au contraire d'y encourager les opérations d'ensemble portant sur des programmes de constructions. Un préfixe précise un phasage indicatif d'urbanisation dans le temps :

- 1AU pour une urbanisation à court et moyen termes ;
- 2AU pour une urbanisation à long terme.

La zone AU est constituée de **2 secteurs** dont la constructibilité est soumise à certaines conditions :

- **Les secteurs 1AUp et 1AUa** dont l'urbanisation est soumise au respect des conditions d'aménagement et d'équipement définies par le présent règlement;
- **Des orientations particulières d'aménagement** ont été définies. L'aménagement de ses secteurs devra en respecter les principes.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent. Néanmoins, ces dispositions ne s'appliqueront pas en cas de réalisation d'une isolation thermique ou phonique extérieure de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U, dès lors qu'elles ne créent ni surface, ni volume habitable.

Page intentionnellement blanche

SECTION II

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUp

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUp recouvre

- des terrains en contact avec la zone agglomérée et avec les équipements, dont le caractère naturel, la configuration, la superficie importante, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Vocation du secteur :

Il s'agit de permettre la construction d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation essentiellement d'habitat sous diverses formes et pouvant également accueillir des activités compatibles avec le caractère résidentiel. La vocation du secteur 1AUp s'apparente au secteur Up de la zone urbaine.

Présentation des conditions d'urbanisation

L'urbanisation nouvelle doit se faire sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement (tranches opérationnelles) respectant un ensemble de conditions décrites à l'article 2 du présent chapitre. Elle doit notamment respecter les principes décrits au sein des Orientations d'aménagement (Pièce n°3).

Page intentionnellement blanche

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

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

ARTICLE 1AUp 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 1AUp2 et en particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les constructions industrielles ;
- Les carrières.

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

2.1 - Sont autorisés :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.

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

⇒ L'opération projetée intéresse un ensemble immobilier comportant au minimum 5 lots ou 5 logements ou la totalité du secteur restant à urbaniser (reliquat du secteur) ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination sociale et d'équipements collectifs ;

⇒ L'opération projetée présente un schéma d'aménagement cohérent, respectant les principes d'organisation indiqués au sein des orientations particulières d'aménagement.

⇒ De réaliser les équipements publics nécessaires à leur desserte ;

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

Ces conditions étant cumulatives.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

3.3 - Voies nouvelles : règles générales

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

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

La composition générale du quartier « Le Fief du Haut Bourg/Le Breuil » doit respecter les orientations particulières d'aménagement figurant au Dossier n°3.

Aucun lot créé ne doit prendre directement accès sur la voie communale 213 et sur le chemin rural 17.

ARTICLE 1AUp 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales

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

4.4 - Autres réseaux

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

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

ARTICLE 1AUp 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle n'est définie

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer ;

6.2 – Exceptions

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations,...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent également être autorisées, à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

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

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

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

7.1 - Règles générales

7.1.1 - Implantation sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre semi-continu ou discontinu. Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu ou discontinu, une ou des marges latérales doivent être réservées de telle manière que la distance séparant tout point de la construction de la limite séparative la plus proche soit au moins égale à la demi hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.1.2 - Implantation au-delà de la bande des 15 mètres

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi hauteur dudit bâtiment avec un minimum à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction au droit de la limite ne dépasse pas 3,20 mètres sur cette limite avec une tolérance de 0,80 mètre supplémentaire dans le cas d'un mur pignon.
- lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.

7.2 – Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).
- Sur les bâtiments existants, dans le cas d'isolation extérieure.

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

ARTICLE 1AUp 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT

Non réglementé

ARTICLE 1AUp 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUp 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue l'autre à la hauteur relative.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

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

10.1 – hauteur absolue

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

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

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

10.2 – hauteur relative

La hauteur relative est déterminée :

- par rapport à l'alignement,
- par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent s'intégrer dans le bâti existant.

La différence de niveau entre tout point d'une construction qui n'est pas implantée en limites séparatives et tout point de ces limites ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($L \geq H/2$).

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

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

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

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

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs. Les architectures archaïques ou étrangères à la région (constructions en rondins de bois par exemple, type chalet) sont interdites.

Les aménagements de constructions traditionnelles doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment dans le cadre d'économies d'énergie ou liées aux énergies renouvelables) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le site. L'ouverture aux constructions durables pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre : des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...), des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre...).

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

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

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

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

Les couleurs des matériaux employés pour les vérandas doivent être en harmonie avec la construction existante.

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

11.2.2 - Baies et ouvertures

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

11.3 – Toitures

11.3.1 - Matériaux

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Dans le cas de toitures en pente, les couvertures doivent être réalisées en tuiles demi-rondes ou d'aspect similaire.

D'autres matériaux peuvent être autorisés en fonction de l'environnement immédiat existant ou pour des raisons de composition architecturale..

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

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

11.3.2 - Pentes

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

Les toitures-terrasses végétalisées ou non peuvent être admises pour des raisons de composition architecturale.

11.4 - Traitement des abords

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

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

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

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Elles doivent présenter un aspect homogène sur l'ensemble de la façade de l'unité foncière.
- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Les clôtures en plaque pleine de béton moulé sont interdites à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction ;
- Les clôtures opaques (maçonnées, en bois plein) sont interdites à l'exception de superstructures ponctuelles limitées à 1,20 m de hauteur intégrant les éléments techniques tel que : boîte aux lettres, coffrets gaz et électriques.
- En mitoyenneté arrière et sur au maximum 4m de linéaire, les clôtures pourront prendre la forme de paroi opaque afin de ménager l'intimité de chacun. Dans ce cas, elles seront limitées à 1,80 m de hauteur maximale.
- Les éventuelles clôtures végétales seront constituées d'essences diversifiées ; s'il y a doublement d'un grillage, il sera implanté derrière la haie et d'une hauteur maximale de 1,20m le long des voies et 1,80 m le long de espaces verts tels que « coulées vertes » ainsi qu'en limite séparative.

- les clôtures minérales sont interdites en limite avec la zone A (secteur A, Ai et An) et les secteurs N strict et NL.

ARTICLE 1AUp 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

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

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

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les logements sociaux.

12.2 – règles de stationnement

12.2.1- pour les constructions à usage d'habitation

Il est exigé 2 places de stationnement par logement

12.2.2 - pour les constructions à usage de bureau et de services :

Il est exigé 1 place pour 80 m² de surface de plancher.

12.2.3 - pour les établissements industriels ou artisanaux :

Il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher lorsque ceux-ci sont supérieurs à 300 m².

12.2.4- pour les établissements commerciaux :

1 place pour 60 m² de surface de plancher affectés à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m² ;

12.2.5-pour les cliniques et foyers

1 place de stationnement pour 2 lits ;

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

ARTICLE 1AUp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13. 1 - Règles générales

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

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

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

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de réalisation de voirie, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

13.3 - Obligation de planter

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

Les plantations à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du Code de l'Urbanisme concernant des éléments de paysages naturels. Il importe que ces haies, une fois réalisées, soient préservées dans le temps sans pour autant les figer strictement. Ainsi ces haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure paysagère créée n'est pas altérée.

Dans les opérations de plus de 5 logements, 10% de la superficie totale de l'opération doivent être traités en espace d'agrément planté d'arbres de hautes tiges. Une localisation doit être recherchée de manière à garantir l'animation des espaces publics structurant de l'opération.

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

Sans objet

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa

Caractère du secteur :

Les secteurs 1AUa recouvrent des terrains en contact des zones d'activités existantes. Leur caractère naturel, leur configuration, leur superficie importante, le parcellaire inadapté et leur situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Vocation du secteur :

La vocation du secteur 1AUa s'apparente au secteur Ua de la zone urbaine. D'une façon générale, il s'agit d'organiser l'accueil d'activités économiques nouvelles en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires.

Présentation des conditions d'urbanisation

L'urbanisation nouvelle doit se faire sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement respectant un ensemble de conditions décrites à l'article 2 du présent chapitre. Elle doit également respecter les principes d'organisation indiqués au sein des orientations d'aménagement (pièce n°3). .

Page intentionnellement blanche

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

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

ARTICLE 1AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

2.1 - Sont autorisés

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.

2.2 – sont autorisées, dans le respect des 2 conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ L'opération projetée présente un schéma d'aménagement cohérent, respectant les principes d'organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement ;
- ⇒ De réaliser ou de programmer les équipements publics nécessaires à leur desserte ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - de commerce,
 - d'artisanat
 - industrielle
 - de bureaux et de services ;
 - d'équipements collectifs
 - d'entrepôt
 - de stationnement ;
- Les lotissements d'activités ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans le secteur (logement de fonction),
 - qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments d'activité,ces conditions étant cumulatives ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

Les accès directs individuels sur la RD 937 sont interdits.

3.3 - Voies nouvelles : règles générales

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

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

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres d'emprise. Une largeur supérieure proportionnée à leur fonction peut être exigée.

ARTICLE 1AUa 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales

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

4.4 - Autres réseaux

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

ARTICLE 1AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- avec un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 937
- à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Les constructions et installations sont interdites dans la bande à végétaliser reportée avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas suivant, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

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

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

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

7.1 – Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies.

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit sur l'une des limites séparatives (avec réalisation d'un mur coupe feu) en respectant une marge latérale minimale de 5 mètres par rapport à l'autre limite séparative,
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

7.2 – Implantation par rapport aux autres limites :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux limites du secteur.

7.3 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

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

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, pour des raisons de sécurité incendie.

ARTICLE 1AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

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

10.2 - Règles générales

Dans le secteur compris entre la RD937 et la voie de desserte interne à la zone, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif n'est pas réglementée.

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

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

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

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

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

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition d'une part de prévoir une insertion optimale sur les toitures des bâtiments concernés et d'autre part d'assurer l'harmonie de l'ensemble de la construction dans son environnement.

11.2 - Façades

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

Les bâtiments et annexes doivent présenter une architecture simple et soignée et doivent s'intégrer dans le paysage.

Les constructions doivent faire l'objet d'une recherche de composition d'ensemble des façades.

Les façades de bâtiments vues depuis la RD 937 et participant à la VITRINE principale de l'opération doivent être traitées avec un soin particulier.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Le choix des couleurs pour les matériaux utilisés en façades et en couverture ainsi que pour les enseignes doit être fait dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site.

Les grandes masses des bâtiments seront traitées dans des tons neutres et sombres, les couleurs vives étant employées à petite échelle.

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

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

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

11.3 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades (tuiles, bac acier de même teinte que les façades, fibrociment de teinte sombre, ...). Les toitures en pente de bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) doivent présenter une unité de pente.

11.4 - Traitement des abords

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

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

11.5 - Clôtures

rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide sont interdites.

Les clôtures éventuelles sont limitées à 1,80 m, tant à l'alignement qu'en limites séparatives et sont constituées soit par des haies vives, soit par un grillage rigide à mailles rectangulaires, soit par un muret bas de 20 cm surmonté d'un grillage rigide à mailles rectangulaires. Les poteaux qui maintiennent le grillage sont métalliques et de couleur identique au grillage.

Des haies vives peuvent être plantées tant à l'alignement qu'en limites séparatives mais sont interdites sur la bande à végétaliser reportée sur les documents graphiques du règlement. Ces haies doivent être constituées de végétaux qui figurent sur la liste indiquée, ci-après.

Liste des végétaux conseillés :

Arbres-tiges :

Alisier torminal
Aulne feuilles de cœur
Aulne glutineux
Charme
Chêne pédonculé
Chêne vert
Chêne sessile
Cormier
Erable champêtre
Peuplier blanc
Merisier

Arbustes :

Prunellier
Fusain d'Europe
Fusain persistant
Cornouiller mâle
Cornouiller sanguin
Genêt à balais
Genêt d'Espagne
Houx
Osmanthe
Noisetier commun
Noisetier à gros fruits

Frêne commun
Pin de Corse
Pin maritime

Viornes obier
Viorne lantane
Viorne tin.

11.6 - Enseignes

En aucun cas les éclairages destinés à la mise en scène des constructions, les publicités, les enseignes lumineuses et les totems ne peuvent être localisés dans la bande à végétaliser inconstructible reportée sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Les enseignes de l'entreprise doivent être entièrement apposées sur une des façades du bâtiment sans débordement possible

Sont interdits : -

- les matériaux de faible durabilité ;
- les enseignes ou publicité sur coffre luminescent ;
- les enseignes luminescentes ou non au bord ou au milieu des toits ;
- les enseignes sous forme de banderoles, bannières, fanions sauf s'ils sont utilisés lors d'événements culturels et temporaires.

ARTICLE 1AUa 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

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

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

12.2 – règles de stationnement

12.2.1- pour les constructions à usage d'habitation (logements de fonction) :

1 place de stationnement par logement

12.2.2 - pour les constructions à usage de bureau :

Il est exigé 1 place pour 80 m² de surface de planchers

12.2.3- pour les établissements industriels ou artisanaux :

1 place pour 60 m² de surface de planchers lorsque ceux-ci sont supérieurs à 300 m².

12.2.4- pour les établissements commerciaux :

1 place pour 60 m² de surface de planchers affectés à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m² ;

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

ARTICLE 1AUa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

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

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

L'organisation du stationnement doit participer à l'aménagement paysager d'ensemble de l'opération.

Les dépôts de toute nature et les stationnements de véhicules sont interdits dans l'espace compris entre le droit de la façade de la construction et la RD 937.

L'espace compris entre le droit de la façade de la construction et la RD 937 doit faire l'objet d'un aménagement paysager valorisant.

13.2 - Aires de stationnements

Toute forme de stationnement visible depuis la RD n°937 doit impérativement être masquée par un écran végétal dense.

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

13.3 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

13.4 - Bande inconstructible végétale à créer

Une bande inconstructible à dominante végétale à créer apparaît sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique.

Cet espace doit être traité avec simplicité sous forme de pelouse et doit être composé d'espèces végétales de hautes tiges. Il doit assurer la mise en valeur des compositions architecturales. Les haies vives sont interdites.

Liste des végétaux conseillés :

SALIX viminalis, ILEX aquifolium, SALIX caprea, EUONYMUS europaeus, DANAE racemosa, CORNUS sanguinea, QUERCUS robur, QUERCUS petraea, SALIX alba Sericea, SALIX purpurea 'gracilis', SALIX rosmarinifolia, OSMANTHUS heterophyllus, LIGUSTRUM vulgare Atrovirens, PRUNUS padus, FRAXINUS excelsior, CARPINUS betulus

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

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

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A ou zone Agricole, comprend les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

la zone A est constituée de deux secteurs :

- un secteur A strict
 - comprenant lui-même un sous-secteur Ai
- un secteur An

Dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A STRICT

Le secteur A strict, comprend les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Caractère du secteur A

La zone A correspond à des terrains non équipés à caractère naturel sur lesquels s'est *développée l'activité agricole*. Elle se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non
- d'exploitations agricoles

Dans les zones inondables (Atlas des affluents de Grand Lieu) identifiées au plan, le principe est de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes. Ainsi, les constructions nouvelles doivent être interdites dans les zones inondables les plus exposées et les extensions de bâtiments ne peuvent être autorisées que si elles visent à améliorer la mise en sûreté des personnes (création de zone refuge) au regard du risque inondation. Les changements de destination doivent être limités, notamment pour motif de conservation d'un patrimoine bâti de caractère, et être également accompagnés d'une diminution de la vulnérabilité. De plus, il doit être interdit d'édifier des clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation et de stocker des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Vocation du secteur A

Il s'agit à la fois :

- de préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques,
- de permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes pour s'adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l'agriculture,
- de permettre d'éventuelles installations de nouveaux sièges d'exploitation agricole dans un environnement adapté.

La constructibilité est donc limitée à des usages spécifiques à l'agriculture.

- **Le secteur A** comprend **un sous-secteur inconstructible, le sous-secteur Ai**, dans lequel il s'agit de préserver les espaces libres aux abords de l'agglomération afin de prévenir les nuisances éventuelles avec les quartiers d'habitat.

Dans le secteur A s'appliquent les corps de règles qui suivent.

Page intentionnellement blanche

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I – Article 2.2) ;
- En application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande de déclaration préalable.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2 et en particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes autres que ceux autorisés à l'article A 2.2 ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping à l'exception des campings à la ferme) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article A 2.2 ;
- Les bâtiments à caractère industriel liés à l'activité agricole tels que les coopératives agricoles (autres que les coopératives d'utilisation de matériels agricoles).

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

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

- les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux, éoliennes, ...).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés à la gestion des voiries et réseaux, à la défense contre l'incendie ou à l'exploitation agricole.
- Certaines parties de cette zone contiennent des **zones humides identifiées au sein des documents graphiques par une trame spécifique**. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

2.2 – sont autorisés en dehors du sous-secteur Ai :

- Les constructions et installations nécessaires et complémentaires à l'exploitation agricole;
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation (et leurs annexes) à condition:
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone (logement de fonction) ;
 - localisées le plus près possible d'un bâtiment de l'exploitation ; dans tous les cas, l'éloignement n'excèdera jamais plus de 150 mètres hormis en cas d'impossibilité technique dûment justifiée sans jamais pouvoir dépasser 250 mètres.
 - que la construction de l'habitation ne soit édifiée qu'après celle des bâtiments d'exploitation, en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole.
- Les constructions à destination de commerces, de bureaux et de services nécessaires aux activités de l'exploitation agricole à condition que celles-ci constituent un prolongement de l'activité de production (local de vente sur place des produits de la ferme,...) ; les constructions doivent être localisées le plus près possible des bâtiments de l'exploitation ; dans tous les cas, l'éloignement n'excèdera jamais plus de 150 mètres hormis en cas d'impossibilité technique dûment justifiée sans jamais pouvoir dépasser 250 mètres.
- La réfection, l'aménagement, le changement de destination d'un bâtiment agricole dans le cadre d'un aménagement à destination d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou d'activité touristique (gîte rural, chambre d'hôte...) dans la mesure où celui-ci est directement lié à l'activité agricole et constitue un complément de celle-ci et aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels ;
 - le bâti existant doit être localisé à moins de 150 mètres des bâtiments de l'exploitation ;
 - les aménagements projetés doivent être adaptés aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant ;
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
- Les terrains ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir soit jusqu'à 20 campeurs sous tentes, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois : camping à la ferme (article

R.443-6-4 du Code l'Urbanisme), à condition que ceux-ci constituent un complément à l'activité de l'exploitation agricole.

- la reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans dans les conditions figurant à l'article 5 du Titre I du présent règlement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

3.4 - Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, si le réseau existe à proximité. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur ;

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

4.2 - Eaux usées

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales

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

4.4 - Autres réseaux

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

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

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de

- 35 mètres de l'axe de la RD 937 pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions
- 15 mètres de l'alignement des autres routes départementales;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques,
- 5 mètres de l'alignement des voies privées.
- 15 mètres des cours d'eau.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci ;
- en cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes
- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bain) ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).
- Sur les bâtiments existants, dans le cas d'isolation extérieure.

6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres en retrait.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'isolation extérieure de bâtiments existants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.
- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci ;
- En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes

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

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

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

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

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation, de commerce, de bureaux et de services visées à l'article A.2.2 doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant.

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, la hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitations, de commerces, de bureaux et de service, ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

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

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci ;
- en cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes

Pour les constructions à destination agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale. La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement naturel et bâti existant à proximité

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

11.1 - Généralités

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

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

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs. Les architectures archaïques ou étrangères à la région (constructions en rondins de bois par exemple, type chalet) sont interdites.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment dans le cadre d'économies d'énergie ou liées aux énergies renouvelables) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le site. L'ouverture aux constructions durables pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre : des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture

vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...), des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre...).

11.2 - Implantation

Les constructions nouvelles visées à l'article A.2.2 doivent être implantées à proximité du bâti existant, sauf exception dûment justifiée par les contraintes de l'exploitation, et composées en harmonie avec celui-ci.

11.3 - Façades

11.3.1 - Matériaux

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

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

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

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

11.3.2 - Baies et ouvertures

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

11.4 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Dans le cas de toitures en pente, leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène.

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

Les toitures-terrasses végétalisées ou non peuvent être admises pour des raisons de composition architecturale.

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

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

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.5 - Traitement des abords

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

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

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

11.6 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les clôtures naturelles doivent être privilégiées.
- Pour les terrains non bâtis, clôtures et portails doivent être traités avec simplicité en utilisant par exemple des piquets en bois ou métal fins et du grillage de préférence à larges mailles.
- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- les clôtures minérales sont interdites le long des limites bordant les parcelles non bâties.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

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

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

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5-, 7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Les haies composées uniquement d'essences persistantes tels que thuyas ou lauriers sont interdites.

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

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

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR An

Caractère du secteur An

Le secteur An correspond à des terrains non équipés à caractère naturel sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Elle se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non
- d'exploitations agricoles
- de milieux naturels présentant un intérêt écologique et paysager
- d'un maillage bocager relativement dense lié à un découpage parcellaire datant de l'époque napoléonienne.

Les constructions étrangères à l'agriculture sont en nombre limité.

Vocation du secteur An

Il s'agit à la fois :

- de préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques,
- de permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes pour s'adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l'agriculture,
- de permettre d'éventuelles installations de nouveaux sièges d'exploitation agricole dans un environnement adapté

tout en assurant la préservation des milieux naturels qui présentent un intérêt écologique (mares, réseau de haie...), paysager et historique.

La constructibilité est limitée à des usages spécifiques à l'agriculture.

Dans le secteur An s'appliquent les corps de règles qui suivent.

Page intentionnellement blanche

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I – Article 2.2) ;
- En application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande de déclaration préalable.

ARTICLE An1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article An2 et en particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes autres que ceux autorisés à l'article An 2.2 ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article An 2.2 ;
- Les bâtiments à caractère industriel liés à l'activité agricole tels que les coopératives agricoles (autres que les coopératives de matériel agricole).

ARTICLE An2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – sont autorisés :

Sans objet

2.2 – sont autorisés sous conditions :

- les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux, éoliennes, ...), dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité et la sensibilité du site naturel (mares, haies bocagères...) dans lequel ils s'insèrent.
- Les affouillements et exhaussements de sol, soumis ou non à autorisation, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole ou directement liés à des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux notamment éolien et dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité et la sensibilité du cadre naturel (mares, haies bocagères...) dans lequel ils s'insèrent.
- Les constructions et installations nécessaires et complémentaires à l'exploitation agricole (granges, serres, étables, installations d'élevage, silos, hangars à matériel ...) ; dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité et la sensibilité du cadre naturel (mares, haies bocagères...) dans lequel ils s'insèrent.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation (et leurs annexes) à condition:
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone (logement de fonction) ;
 - localisées le plus près possible d'un bâtiment de l'exploitation ; dans tous les cas, l'éloignement n'excèdera jamais plus de 150 mètres hormis en cas d'impossibilité technique dûment justifiée sans jamais pouvoir dépasser 250 mètres.
 - que la construction de l'habitation ne soit édifiée qu'après celle des bâtiments d'exploitation, en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole.
 - que leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité et la sensibilité du cadre naturel (mares, haies bocagères...) dans lequel ils s'insèrent.
- Les constructions à destination de commerces, de bureaux et de services nécessaires aux activités de l'exploitation agricole à condition que celles-ci constituent un prolongement de l'activité de production (local de vente sur place des produits de la ferme,...) ; les constructions doivent être localisées le plus près possible des bâtiments de l'exploitation ; dans tous les cas, l'éloignement n'excèdera jamais plus de 150 mètres hormis en cas d'impossibilité technique dûment justifiée sans jamais pouvoir dépasser 250 mètres et dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité et la sensibilité du cadre naturel (mares, haies bocagères...) dans lequel ils s'insèrent.
- La réfection, l'aménagement, le changement de destination d'un bâtiment agricole dans le cadre d'un aménagement à destination d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou d'activité touristique (gîte rural, chambre d'hôte...) dans la mesure où celui-ci est directement lié à l'activité agricole et constitue un complément de celle-ci et aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels ;
 - le bâti existant doit être localisé à moins de 150 mètres des bâtiments de l'exploitation ;
 - les aménagements projetés doivent être adaptés aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant ;
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;

- Les terrains ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir soit jusqu'à 20 campeurs sous tentes, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois : camping à la ferme (article R.443-6-4 du Code l'Urbanisme), à condition que ceux-ci constituent un complément à l'activité de l'exploitation agricole et dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité et la sensibilité du cadre naturel (mares, haies bocagères...) dans lequel ils s'insèrent.
- La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans dans les conditions figurant à l'article 5 du Titre I du présent règlement.
- Certaines parties de cette zone contiennent des **zones humides identifiées au sein des documents graphiques par une trame spécifique**. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE An3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

3.4 - Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE An4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, si le réseau existe à proximité. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

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

4.2 - Eaux usées

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales

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

4.4 - Autres réseaux

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

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

ARTICLE An5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE An6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

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

- 35 mètres de l'axe de la RD 937 pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions
- 15 mètres de l'alignement des autres routes départementales;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques,
- 5 mètres de l'alignement des voies privées.
- 15 mètres des cours d'eau.

Pour les éoliennes le recul minimal est mesuré à partir du mât.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci ;
- en cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes
- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bain) ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).
- Sur les bâtiments existants, dans le cas d'isolation extérieure.

6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres en retrait.

ARTICLE An7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'isolation extérieure de bâtiments existants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.
- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci ;
- En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes

ARTICLE An8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE An9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE An10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, éoliennes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

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

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation, de commerce, de bureaux et de services visées à l'article An.2.1 doit être composée en harmonie avec l'environnement du bâti existant.

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, la hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitations, de commerces, de bureaux et de service, ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

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

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci ;

- en cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes

Pour les constructions à destination agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale. La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement naturel et bâti existant à proximité

ARTICLE An11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

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

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

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs. Les architectures archaïques ou étrangères à la région (constructions en rondins de bois par exemple, type chalet) sont interdites.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment dans le cadre d'économies d'énergie ou liées aux énergies renouvelables) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le site. L'ouverture aux constructions durables pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre : des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre...).

11.2 - Implantation

Les constructions nouvelles visées à l'article An.2.1 doivent être implantées à proximité du bâti existant, sauf exception dûment justifiée par les contraintes de l'exploitation, et composées en harmonie avec celui-ci.

11.3 - Façades

11.3.1 - Matériaux

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

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

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

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

11.3.2 - Baies et ouvertures

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

11.4 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Dans le cas de toitures en pente, leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène.

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

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

Les toitures-terrasses végétalisées ou non peuvent être admises pour des raisons de composition architecturale.

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

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.5 - Traitement des abords

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

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

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

11.6 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les clôtures naturelles doivent être privilégiées.
- Pour les terrains non bâtis, clôtures et portails doivent être traités avec simplicité en utilisant par exemple des piquets en bois ou métal fins et du grillage de préférence à larges mailles.
- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- les clôtures minérales sont interdites le long des limites bordant les parcelles non bâties.

ARTICLE An12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE An13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

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

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations.
Les haies mono-spécifiques composées uniquement d'essences persistantes (thuyas, lauriers,...) sont interdites.

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès, d'implantation éolienne,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

ARTICLE An14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

La zone N, ou zone Naturelle et Forestière, comprend les secteurs à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites et des paysages.

La constructibilité est donc limitée.

La zone naturelle et forestière comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur **N**, appelé aussi secteur N strict
- Le secteur **Nca**, lié à l'exploitation du sol et du sous-sol
- Le secteur **NL**, secteur naturel à vocation de loisirs (équipements légers ouverts au public pour la détente, les loisirs, la culture et le tourisme dans un cadre naturel)
- Le secteur **Nep**, à vocation des équipements techniques liés au traitement des eaux usées collectives, aux déchetteries, aux autres zones de dépôts temporaires, ...
- *Le secteur **Nh**, secteur naturel de hameaux non constructible,*
- *Le secteur **Nhc**, secteur naturel de hameaux autorisant quelques constructions nouvelles,*
- Le secteur **Nt**, secteur naturel à vocation touristique de sport et loisirs et de restauration.

Dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règle des chapitres qui suivent.

Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N STRICT

Caractère du secteur :

Le secteur N strict comprend les espaces naturels de qualité et remarquablement bien préservés de la commune. Ils coïncident avec les abords des deux rivières principales que sont la Boulogne et l'Issoire ainsi qu'avec les espaces boisés qui leur sont associés. Le secteur N strict comprend également les terres viticoles qui sont associées à la RD 937 et qui qualifient la traversée de l'agglomération.

Le secteur N strict ne comprend aucune construction.

Dans les zones inondables (Atlas des affluents de Grand Lieu) identifiées au plan, le principe est de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes. Ainsi, les constructions nouvelles doivent être interdites dans les zones inondables les plus exposées et les extensions de bâtiments ne peuvent être autorisées que si elles visent à améliorer la mise en sûreté des personnes (création de zone refuge) au regard du risque inondation. Les changements de destination doivent être limités, notamment pour motif de conservation d'un patrimoine bâti de caractère, et être également accompagnés d'une diminution de la vulnérabilité. De plus, il doit être interdit d'édifier des clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation et de stocker des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Vocation du secteur :

En vue de protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels, il s'agit de limiter fortement la constructibilité.

Page intentionnellement blanche

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I – Article 2.2) ;
- En application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande de déclaration préalable.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2 sont interdites et en particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature ;
- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article N 2.2 ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les carrières

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

Sont autorisées sous conditions :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux, ...) à condition de ne pas remettre en cause l'intérêt des lieux et des paysages environnants.
- Les équipements et installations techniques liés à l'activité agricole (station de pompage, réservoir d'eau...) à conditions que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne remettent pas en cause l'intérêt du site. En outre, en vue de les intégrer le plus possible dans le paysage, des plantations pourront être exigées.
- Les affouillements et exhaussements de sol, soumis ou non à autorisation, à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation agricole ou directement liés à des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.
- Les aménagements légers liés aux itinéraires de découverte (mobilier d'information, balisage, abri pour la pêche, abri d'observation ornithologique...).
- Certaines parties de cette zone contiennent des **zones humides identifiées au sein des documents graphiques par une trame spécifique**. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 – Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

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

3.2 - Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article N2 sont interdits (article L111.6 du code de l'urbanisme).

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

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

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

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

11.2 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

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

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

13.2 - Espaces Boisés Classés

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

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

13.3 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

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

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

Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nca

Caractère du secteur :

Le secteur Nca correspond à un site particulier doté de ressources naturelles importantes en sous sol.

Dans les zones inondables (Atlas des affluents de Grand Lieu) identifiées au plan, le principe est de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes. Ainsi, les constructions nouvelles doivent être interdites dans les zones inondables les plus exposées et les extensions de bâtiments ne peuvent être autorisées que si elles visent à améliorer la mise en sûreté des personnes (création de zone refuge) au regard du risque inondation. Les changements de destination doivent être limités, notamment pour motif de conservation d'un patrimoine bâti de caractère, et être également accompagnés d'une diminution de la vulnérabilité. De plus, il doit être interdit d'édifier des clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation et de stocker des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Vocation du secteur :

L'objectif est de permettre l'exploitation des richesses naturelles du sous sol en permettant l'implantation de structures capables d'assurer l'extraction.

Page intentionnellement blanche

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I – Article 2.2) ;
- En application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande de déclaration préalable.

ARTICLE Nca1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nca2 sont interdites et en particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés.

ARTICLE Nca2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Sont autorisées :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux, ...).

2.2 - Sont autorisées sous conditions :

- Les carrières sous réserve de remise en état du sol en fin d'exploitation et les constructions et installations liées à leur exploitation.

- Les affouillements et exhaussements de sol, soumis ou non à autorisation, à condition qu'ils soient directement liés à des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.
- Certaines parties de cette zone contiennent des **zones humides identifiées au sein des documents graphiques par une trame spécifique**. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Nca3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

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

ARTICLE Nca4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

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

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions

ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

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

ARTICLE Nca5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE Nca6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l'axe des voies d'au moins 10 mètres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement,

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 3 mètres en retrait.

ARTICLE Nca7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de 6 mètres en retrait de celles-ci.

ARTICLE Nca8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE Nca9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Nca10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, éoliennes, etc..

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

ARTICLE Nca11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

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

11.2 - Façades

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

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

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

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

11.3 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- Les clôtures naturelles doivent être privilégiées.

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE Nca12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE Nca13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

ARTICLE Nca14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nh

Caractère du secteur :

Le secteur Nh correspond aux hameaux existants, non constructibles.

Dans les zones inondables (Atlas des affluents de Grand Lieu) identifiées au plan, le principe est de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes. Ainsi, les constructions nouvelles doivent être interdites dans les zones inondables les plus exposées et les extensions de bâtiments ne peuvent être autorisées que si elles visent à améliorer la mise en sûreté des personnes (création de zone refuge) au regard du risque inondation. Les changements de destination doivent être limités, notamment pour motif de conservation d'un patrimoine bâti de caractère, et être également accompagnés d'une diminution de la vulnérabilité. De plus, il doit être interdit d'édifier des clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation et de stocker des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Vocation du secteur :

Dans l'ensemble du secteur Nh, les capacités d'accueil sont volontairement limitées afin de prévenir toute atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers alentours ainsi qu'à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages environnants (article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi le secteur Nh ne permet pas de nouvelles constructions. Il autorise toutefois une évolution du bâti existant par remises en état, réhabilitations, extensions mesurées ou changements de destinations, sous conditions.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

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

ARTICLE Nh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature,
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les constructions industrielles ;
- Les installations d'élevage
- Les carrières ;

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

2.1 - Sont autorisées :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.

2.2 - Sont autorisées sous conditions :

- La réfection et l'aménagement des habitations existantes et leurs extensions, y compris la construction d'annexes accolées ou non, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Les extensions éventuelles ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles, ...)
 - L'extension mesurée ou annexes accolées à destination d'habitation ne doivent pas aboutir à la création d'un second logement ; l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU.
 - les annexes non accolées doivent être situées à une distance maximale de 20m des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise au sol ne doit pas dépasser 50m² supplémentaires, en plus de celle existante à la date d'approbation du PLU.

- Le changement de destination des constructions existantes sous les conditions suivantes :
 - l'affectation nouvelle doit être à destination d'habitation,
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels (tuiles demi-rondes, moellons de schistes,...)
 - les aménagements et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant compte la spécificité de son environnement naturel et bâti. Ainsi, les caractéristiques du bâti traditionnel seront respectées afin de ne pas le dénaturer, notamment en ce qui concerne les matériaux en façade et en couverture, le rythme et la proportion des ouvertures et la volumétrie générale du bâtiment.
 - les distances de réciprocité en vigueur par rapport à tout bâtiment agricole devront être respectées. La dérogation prévue au Code rural se fera au cas par cas suivant l'avis donné par la Chambre d'Agriculture sur les projets déposés.

- Certaines parties de cette zone contiennent des **zones humides identifiées au sein des documents graphiques par une trame spécifique**. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

3.3 - Voies nouvelles

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

ARTICLE Nh 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, si le réseau existe à proximité. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

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

4.2 - Eaux usées

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

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 - Eaux pluviales

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

4.4 - Autres réseaux

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

ARTICLE N° 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

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

Objectif de la règle : implanter les constructions en respectant la qualité du tissu urbain existant.

6.1 - Règles générales

Les extensions des constructions existantes et leurs annexes doivent être composées en harmonie avec le bâti existant et ne doivent pas constituer une rupture dans le tissu urbain.

Les extensions ne doivent pas constituer une gêne pour la sécurité.

6.2 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 3 mètres en retrait.

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

7.1 – Règle générale

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

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'isolation extérieure de bâtiments existants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.
- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci ;
- En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes

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

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

ARTICLE N° 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées est limitée à 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU ;
L'emprise au sol des annexes non accolées aux habitations ne doit pas dépasser 50m² supplémentaires, en plus de celle existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N° 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

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

10.2 - Règles générales

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

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

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

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci ;
- en cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes

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

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

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

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

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs. Les architectures archaïques ou étrangères à la région (constructions en rondins de bois par exemple, type chalet) sont interdites.

Les caractéristiques du bâti traditionnel seront respectées afin de ne pas le dénaturer, notamment en ce qui concerne les matériaux en façade et en couverture, le rythme et la proportion des ouvertures et la volumétrie générale du bâtiment.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment dans le cadre d'économies d'énergie ou liées aux énergies renouvelables) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

L'ouverture aux constructions durables pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre : des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...), des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre...).

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

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

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

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

Les couleurs des matériaux employés pour les vérandas doivent être en harmonie avec la construction existante.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

11.2.2 - Baies et ouvertures

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

11.3 – Toitures

11.3.1 - Matériaux

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Les toitures doivent être en tuiles demi-rondes ou d'aspect similaire.

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

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.3.2 - Pentes

Dans le cas de toitures en pente, la pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elle s'inscrit dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Les toitures terrasses végétalisées ou non peuvent être admises pour des motifs de composition architecturale.

11.4 - Traitement des abords

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

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

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

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires

- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Elles doivent présenter un aspect homogène sur l'ensemble de la façade de l'unité foncière.
- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Les clôtures en plaque pleine de béton moulé sont interdites à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction ;

- Les clôtures en plaque pleine de béton moulé sont interdites en façade donnant sur l'espace public.
- A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des clôtures éventuelles (minérales ou végétales) ne doit pas excéder :
-1,40 mètre à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction ;
-1,80 mètre en limite séparative au-delà de la façade de la construction.
- les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage posé sur une semelle filante d'une hauteur maximale d'un parpaing.
- les clôtures minérales sont interdites en limite avec la zone A (secteur A, Ai et An) et les secteurs N strict et NL.

ARTICLE N° 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE N° 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – règle générale

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

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

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

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

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nhc

Caractère du secteur :

Le secteur Nhc correspond aux hameaux existants au sein desquels quelques constructions nouvelles d'habitation sont autorisées dans la limite du périmètre de la zone.

Sont également possibles dans le secteur Nhc, les mêmes dispositions que pour le secteur Nh à savoir, une évolution du bâti existant par remises en état, réhabilitations, extensions mesurées ou changements de destinations, sous conditions.

Vocation du secteur :

Le secteur Nhc est de taille et de capacité d'accueil limitées. Il permet quelques constructions nouvelles d'habitation dans les dents creuses uniquement, en plus d'une possibilité d'évolution du bâti existant. Les constructions nouvelles y sont autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (article R.123-8 du Code de l'urbanisme). C'est pourquoi les périmètres du secteur Nhc sont définis au plan de façon à ne pas augmenter l'emprise des hameaux sur les terres agricoles ou naturelles.

page intentionnellement blanche

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

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

ARTICLE Nhc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature,
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...);
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les installations d'élevage ;
- Les carrières.

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

2.1 - Sont autorisées :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.

2.2 - Sont autorisées sous conditions :

- La réfection et l'aménagement des habitations existantes et leurs extensions, y compris la construction d'annexes accolées ou non, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Les extensions éventuelles ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles, ...)
 - L'extension mesurée ou annexes accolées à destination d'habitation ne doivent pas aboutir à la création d'un second logement ; l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU.
 - les annexes non accolées doivent être situées à une distance maximale de 20m des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise au sol ne doit pas dépasser 50m² supplémentaires, en plus de celle existante à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination des constructions existantes sous les conditions suivantes :
 - l'affectation nouvelle doit être à destination d'habitation,
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels (tuiles demi-rondes, moellons de schistes,...)
 - les aménagements et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant compte la spécificité de son environnement naturel et bâti. Ainsi, les caractéristiques du bâti traditionnel seront respectées afin de ne pas le dénaturer, notamment en ce qui concerne les matériaux en façade et en couverture, le rythme et la proportion des ouvertures et la volumétrie générale du bâtiment.
 - les distances de réciprocité en vigueur par rapport à tout bâtiment agricole devront être respectées. La dérogation prévue au Code rural se fera au cas par cas suivant l'avis donné par la Chambre d'Agriculture sur les projets déposés.
- **Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes**, sous respect des dispositions précédentes pour les annexes.
- Certaines parties de cette zone contiennent des **zones humides identifiées au sein des documents graphiques par une trame spécifique**. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

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

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

3.3 - Voies nouvelles

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

ARTICLE Nhc 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute extension ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, si le réseau existe à proximité. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

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

4.2 - Eaux usées

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

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 - Eaux pluviales

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

4.4 - Autres réseaux

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

ARTICLE Nhc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain non bâti doit avoir une superficie minimale de 800 m² par logement.

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de

- 35 mètres de l'axe de la RD 937 pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales 12, 74 et 74a ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques,
- 5 mètres de l'alignement des voies privées.
- 15 mètres des cours d'eau.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci ;
- en cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes
- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bain) ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

- Dans le cas d'isolation extérieure de bâtiments existants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement

6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres en retrait.

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

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

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci ;
- En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes
- Dans le cas d'isolation extérieure de bâtiments existants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement

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

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

ARTICLE Nhc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées est limitée à 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU ;
L'emprise au sol des annexes non accolées aux habitations ne doit pas dépasser 50m² supplémentaires, en plus de celle existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE Nhc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

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

10.2 - Règles générales

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

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

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci ;
- en cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes

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

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

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

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

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs. Les architectures archaïques ou étrangères à la région (constructions en rondins de bois par exemple, type chalet) sont interdites.

Les caractéristiques du bâti traditionnel seront respectées afin de ne pas le dénaturer, notamment en ce qui concerne les matériaux en façade et en couverture, le rythme et la proportion des ouvertures et la volumétrie générale du bâtiment.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment dans le cadre d'économies d'énergie ou liées aux énergies renouvelables) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

L'ouverture aux constructions durables pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre : des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...), des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre...).

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

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

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

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

Les couleurs des matériaux employés pour les vérandas doivent être en harmonie avec la construction existante.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

11.2.2 - Baies et ouvertures

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

11.3 – Toitures

11.3.1 - Matériaux

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Les toitures doivent être en tuiles demi-rondes ou d'aspect similaire.

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

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.3.2 - Pentes

Dans le cas de toitures en pentes, la pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elle s'inscrit dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Les toitures terrasses végétalisées ou non peuvent être admises pour des motifs de composition architecturale.

11.4 - Traitement des abords

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

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

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

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires

- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Elles doivent présenter un aspect homogène sur l'ensemble de la façade de l'unité foncière.
- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Les clôtures en plaque pleine de béton moulé sont interdites à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction ;
- Les clôtures en plaque pleine de béton moulé sont interdites en façade donnant sur l'espace public.
- A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des clôtures éventuelles (minérales ou végétales) ne doit pas excéder :
 - 1,40 mètre à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction ;
 - 1,80 mètre en limite séparative au-delà de la façade de la construction.
- les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage posé sur une semelle filante d'une hauteur maximale d'un parpaing.
- les clôtures minérales sont interdites en limite avec la zone A (secteur A, Ai et An) et les secteurs N strict et NL.

ARTICLE Nhc 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE Nhc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – règle générale

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

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

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

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

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nt

Caractère du secteur :

Le secteur Nt correspond à des espaces où il existe déjà, ou sont envisagées, des activités touristiques de sport ou de loisirs et de restauration.

Vocation du secteur :

Dans le secteur Nt il s'agit de permettre la réalisation d'équipements et de constructions liées au tourisme, aux loisirs et au sport à la restauration, ainsi que la réalisation des aménagements destinés à accompagner ces activités, tout en assurant la préservation et la mise en valeur de l'ensemble des éléments contribuant à l'identité et à la qualité du lieu.

Page intentionnellement blanche

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement tout défrichement est interdit et toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation ;
- Les défrichements, en dehors des espaces boisés classés, sont soumis à autorisation.
- Les défrichements sont soumis à autorisation.

ARTICLE Nt 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article Nt 2.2 ;
- Les constructions agricoles ;
- Les carrières ;

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

2.1 - Sont autorisés:

- Les constructions à destination d'hôtellerie ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux

2.2 - Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'équipements touristiques, scolaires, socio-éducatifs, culturels, de sports et de loisirs, de restauration dans la mesure où leur implantation et leur aspect extérieur ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel elles s'insèrent ; à cet effet des plantations supplémentaires pourront être exigées ;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des activités de sports, de loisirs, de tourisme ;
- Les constructions à destination de bureaux et de services à condition qu'elles soient directement liées aux constructions et installations autorisées dans le secteur Nt et dans la mesure où leur implantation et leur aspect extérieur ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) dans la mesure où ces installations ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel elles s'insèrent ; à cet effet des plantations supplémentaires pourront être exigées ;
- La réfection, l'aménagement l'extension des habitations existantes et leurs annexes (sans création de logement supplémentaire) aux conditions suivantes :
 - les transformations et les extensions à condition de ne pas aboutir à la création d'un second logement et de ne pas compromettre la qualité du cadre naturel dans lequel elles s'insèrent.
- Les installations et aménagements légers de faible emprise, liés aux itinéraires de découverte et aux activités de loisirs (abri d'observation ornithologique, abri pour la pêche, mobilier d'information, aire de pique-nique, parcours santé, balisage...) à condition que leur implantation et leur aspect (matériaux et teinte) ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- Les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans le secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation et installation autorisées dans le secteur.
- Certaines parties de cette zone contiennent des **zones humides identifiées au sein des documents graphiques par une trame spécifique**. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

ARTICLE N° 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

ARTICLE N° 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

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

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

4.2 - Eaux usées

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

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 - Eaux pluviales

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

4.4 - Autres réseaux

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

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

ARTICLE N° 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal :

- de 35 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 937,
- 15 mètres de l'alignement des autres routes départementales;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques,
- 5 mètres de l'alignement des voies privées.
- 15 mètres des cours d'eau.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité,...).
- Sur les bâtiments existants, dans le cas d'isolation extérieure.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 3 mètres en retrait.

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

7.1 - Règle générale

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

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bains,...) ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).
- Sur les bâtiments existants, dans le cas d'isolation extérieure

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

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

ARTICLE N° 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées est limitée à 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU ;
L'emprise au sol des annexes non accolées aux habitations ne doit pas dépasser 50m² supplémentaires, en plus de celle existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N° 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

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

10.2 - Règle générale

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement naturel (et éventuellement bâti) existant dans le secteur Nt.

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

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

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

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

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs. Les architectures archaïques ou étrangères à la région (constructions en rondins de bois par exemple, type chalet) sont interdites.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment dans le cadre d'économies d'énergie ou liées aux énergies renouvelables) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le site. L'ouverture aux constructions durables pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre : des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...), des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre...).

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

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

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

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

Les couleurs des matériaux employés pour les vérandas doivent être en harmonie avec la construction existante.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

11.2.2 - Baies et ouvertures

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

11.3 – Toitures

11.3.1 - Matériaux

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Les toitures doivent être en tuiles demi-rondes ou d'aspect similaire.

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

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

Les systèmes de captage d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant.

11.3.2 - Pentes

Dans le cas de toitures en pente, la pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elle s'inscrit dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Les toitures-terrasses végétalisées ou non peuvent être admises pour des raisons de composition architecturale.

11.4 - Traitement des abords

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

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

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

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires

- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Elles doivent présenter un aspect homogène sur l'ensemble de la façade de l'unité foncière.
- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Les clôtures en plaque pleine de béton moulé sont interdites en façade donnant sur l'espace public.

- La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.
- les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage posé sur une semelle filante d'une hauteur maximale d'un parpaing.
- les clôtures minérales sont interdites en limite avec la zone A (secteur A, Ai et An) et les secteurs N strict et NL.

ARTICLE N° 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE N° 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – règle générale

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

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

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

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

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NL

Caractère du secteur :

Le secteur NL comprend, la coulée verte de l'Issoire, espaces naturels et de loisirs situés en contact avec les secteurs urbanisés et urbanisables de la commune, ainsi que l'aire de loisir de la Vrignaie implantée à la confluence de l'Issoire et de la Boulogne.

Le secteur NL ne comporte aucune construction.

Dans les zones inondables (Atlas des affluents de Grand Lieu) identifiées au plan, le principe est de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes. Ainsi, les constructions nouvelles doivent être interdites dans les zones inondables les plus exposées et les extensions de bâtiments ne peuvent être autorisées que si elles visent à améliorer la mise en sûreté des personnes (création de zone refuge) au regard du risque inondation. Les changements de destination doivent être limités, notamment pour motif de conservation d'un patrimoine bâti de caractère, et être également accompagnés d'une diminution de la vulnérabilité. De plus, il doit être interdit d'édifier des clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation et de stocker des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Vocation du secteur :

Dans ces espaces, il s'agit de permettre l'accueil d'équipements légers ouverts au public pour la détente, les loisirs, la culture et le tourisme dans un cadre naturel.

Page intentionnellement blanche

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

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

ARTICLE NL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) soumis à autorisation ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...);
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article NL 2.2 ;
- Les constructions agricoles ;
- Les carrières ;

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

Sont autorisées sous conditions :

- Les aires de jeux, de sports ou de tourisme ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans le secteur ;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des aires de jeux et de sports ou de tourisme autorisées dans le secteur dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- Les constructions légères de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel (abri d'observation ornithologique, abris pour la pêche...) ;
- Les installations et aménagements légers non bâtis, liés aux itinéraires de découverte et aux activités de loisirs (mobilier d'information, aire de pique-nique, parcours santé, balisage...).
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels. ;
- Certaines parties de cette zone contiennent des **zones humides identifiées au sein des documents graphiques par une trame spécifique**. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

ARTICLE NL3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

ARTICLE NL 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

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

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

4.2 - Eaux usées

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

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 - Eaux pluviales

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

4.4 - Autres réseaux

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

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

ARTICLE NL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

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

6.1 - Règles générales

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

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité,...).

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 3 mètres en retrait.

ARTICLE NL7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

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

ARTICLE NL9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE NL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans le secteur : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions doit être composée en harmonie avec l'environnement naturel et bâti existant à proximité. La hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 3 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE NL11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

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

11.2 - Façades

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

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

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Pentes

Les toitures des constructions doivent s'harmoniser avec le milieu environnant.

11.3.2 - Matériaux

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades et respecter l'environnement existant. Les toitures en pente de bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) doivent présenter une unité de pente.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature (type tôle ondulée galvanisée...) sont interdites

11.4 - Traitement des abords

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

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- Les clôtures naturelles doivent être privilégiées.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE NL 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE NL13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

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

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des

motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

ARTICLE NL14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nep

Caractère du secteur :

Le secteur Nep comprend les terrains sur lesquels existe ou est prévue l'implantation d'installations techniques nécessaires soit aux traitements des eaux usées collectives, soit aux déchetteries et autres zones de dépôts temporaire...

Dans les zones inondables (Atlas des affluents de Grand Lieu) identifiées au plan, le principe est de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes. Ainsi, les constructions nouvelles doivent être interdites dans les zones inondables les plus exposées et les extensions de bâtiments ne peuvent être autorisées que si elles visent à améliorer la mise en sûreté des personnes (création de zone refuge) au regard du risque inondation. Les changements de destination doivent être limités, notamment pour motif de conservation d'un patrimoine bâti de caractère, et être également accompagnés d'une diminution de la vulnérabilité. De plus, il doit être interdit d'édifier des clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation et de stocker des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Vocation du secteur :

Il s'agit dans ce secteur très spécifique de permettre une évolution des installations pour adaptations aux exigences techniques. Situées nécessairement à l'écart de l'agglomération et des villages, afin de limiter les nuisances envers les quartiers d'habitat, il s'agit néanmoins de mettre en œuvre des dispositions pour limiter leur impact sur l'environnement.

Page intentionnellement blanche

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

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

ARTICLE Nep 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nep 2 sont interdites.

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

2.1 - Sont autorisées :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires aux traitements des eaux usées (station d'épuration, station de pompage, lagunes d'assainissement...) et aux stockages temporaires des déchets (déchetteries, dépôts divers...).

2.2 - Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

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

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

3.3 - Voies nouvelles

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

ARTICLE Nep 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement ; ces dernières sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

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

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 - Eaux pluviales

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

4.4 - Autres réseaux

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

ARTICLE Nep 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1 - Règles générales

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies soit à au moins 3 mètres en retrait.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE Nep 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nep 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

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

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

ARTICLE Nep 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE Nep 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Le caractère naturel du secteur doit être préservé.

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

13.2 - Éléments de paysage naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

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

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