

Communauté de Communes du  
Canton de Champtoceaux

**DOSSIER 2**  
**Dossier de mise en compatibilité**

du

**P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme  
de la commune de Saint-Christophe-la-Couperie

**Pièce 4**

**Règlement modifié du P.L.U.**

**(pages modifiées et ajout du chapitre relatif au secteur AU1lz )**

# Règlement du Plan Local d'Urbanisme

## SOMMAIRE

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>1</b>
<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>8</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	9
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub ET Uh	15
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue	24
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uy	28
<b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>33</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS AU1	34
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS AU1z	40
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS AU2 ET AUy2	46
<b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>49</b>
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	50
<b>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>58</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	59
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ne	66

### ANNEXES

- Annexe n°1 : règles relatives au calcul des places de stationnement  
Annexe n°2 : aspect architectural (complément à l'article 11 des zones concernées par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt patrimonial inventoriés sur le plan établi au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme)

## **TITRE 1**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

**Règlement du P.L.U.****Article 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Christophe-la-Couperie.

**Article 2 - Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols**

**a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14 du Code de l'Urbanisme.**

**Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.**

**Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la "Loi sur l'eau" codifiée et ses décrets d'application, intégrés au Code de l'Environnement,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 sur le bruit du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

**D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :**

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

**Règlement du P.L.U.**

- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, en particulier les sites inventoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme,
- des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme,

**Article 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

**a) Les zones urbaines dites "zones U"**

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"**

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comprennent :

- les zones AU1 immédiatement constructibles,
- les zones AU2 nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

**c) Les zones agricoles dites "zones A"**

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

**d) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"**

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

**Article 4 - Adaptations mineures**

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**Règlement du P.L.U.**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

**Article 5 - Définitions****- Hauteur maximale**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

**- Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....
- **Dépendance** : Construction annexe mais **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).
- **Annexe** : Construction **accolée** à la construction principale.

**Règlement du P.L.U.****Article 6 - Densité****I. Emprise au sol**

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de S.H.O.B.) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

**II. Coefficient d'occupation des sols**

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

**III. Bâtiments sinistrés (article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)**

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

**Article 7 - Travaux, installations et aménagements divers  
(articles R 421-1 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme)**

Les travaux; installations et aménagements divers affectant l'utilisation des sols sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 R 421-19 du Code de l'Urbanisme.

\*\*\*\*\*

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

**Article 8 - Ouvrages spécifiques**

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

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

**Règlement du P.L.U.****Article 9 - Patrimoine archéologique**Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire / Service Régional de l'Archéologie (Service Régional de l'Archéologie - Direction Régionale des Affaires Culturelles - 1 rue Stanislas Baudry - 44000 NANTES - Tél. 02 40 14 23 30). (article L. 531-14 du Code du Patrimoine – Ordonnance 2004-178 du 20 février 2004).

- **Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1<sup>er</sup> - 1<sup>er</sup> §:** « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- **Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme :** "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- **Des dispositions pénales sont notamment prévues aux articles L. 544-1 à L.544-4 du Code du patrimoine, à l'article L. 322-2 du Code pénal et aux articles 257-1 et 257-2 de la loi du 15 juillet 1980**
- **Article 322-1 du Code pénal :** "La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30000 euros d'amende, sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger".
- **Article 322-2 du Code pénal :** "L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est : [...]  
. Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique".

**Article 10 - Espaces boisés**

Le classement des terrains en espace boisé classé 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. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.



**Règlement du P.L.U.**

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé aux constructions par rapport aux espaces boisés classés (article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).

**Article 11 - Zones humides**

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels...

**Article 12 - Rappels de procédure**

- L'édification des clôtures situées en secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé, en secteur délimité de Plan local d'urbanisme ou en partie de commune, est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué par délibération la déclaration préalable pour les clôtures.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 au R.421-28e du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère définis au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme et spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 du Code de l'urbanisme.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
  - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
  - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> est soumis à déclaration préalable.

## **TITRE 2**

-

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités qui n'apportent pas de nuisances et qui sont compatibles avec l'habitat.

Elle correspond aux secteurs bâtis caractéristiques du centre urbain traditionnel, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, à l'alignement.

Elle rassemble l'ensemble des fonctions habituelles du centre-bourg (habitat généralement dense, église, commerces, mairie et services de proximité, équipements publics collectifs).

## ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les lotissements à usage d'activités,
- les entrepôts industriels,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 1°) de l'article Ua2,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules usagés,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises (« en garage mort »),
- la construction d'annexes ou de dépendances avant la construction principale,
- l'implantation de pylônes de tout type.

## **ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être admis sous conditions :

- 1°) les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans la zone Ua concernée,
- 2°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES**

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

### **I. Voirie**

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

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **II. Accès**

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

## **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

**Règlement du P.L.U.****b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**III. Electricité et téléphone**

Sur parcelle privative, les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Des dispositions d'implantation différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour respecter l'alignement par rapport à des constructions voisines implantées en recul par rapport aux voies ou places publiques,
- . pour des raisons de sécurité publique.
- . pour les constructions ou installations à usage d'activités (commerces, services activités compatibles avec l'habitat), sous réserve de justification liée à leur fonctionnement.
- pour les constructions ou installations d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'intérêt collectif.

Les annexes (hors garages et vérandas) et les dépendances, en particulier les abris de jardins, doivent être implantées à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale.

**ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être établies en contiguïté les unes avec les autres.

Cette disposition peut ne pas s'appliquer :

- dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités qui ne respectait pas cette règle à l'origine,
- pour des annexes ou des dépendances de la construction principale.

Cependant, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

### ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

### ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes. La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle), est fixée comme suit :

Zone	Egout de toiture / acrotère
<b>Ua</b>	<b>6 m</b>

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des annexes et des dépendances, situées à l'arrière de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3,2 m à la sablière.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables à la zone, aux constructions d'intérêt public, ni aux cheminées et autres éléments annexés à la construction et reconnus comme indispensables.

### ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

#### ■ Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne composant le noyau originel du bourg ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

**Règlement du P.L.U.**

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

**■ Règles spécifiques :****Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public.**

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 25 % et 35 %.

Pour les couvertures de toute construction principale, sont autorisées les tuiles de pays dites "tiges de botte" ou les tuiles demi-rondes ou tuiles d'aspect similaire, de teinte rouge ou à dominante rouge.

L'ardoise (naturelle ou artificielle) peut être autorisée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des parties de toiture traitées en toiture-terrasse, sous réserve que leur emprise n'excède pas 10 % de la surface de la toiture traditionnelle du bâtiment (mesurée par une projection au sol de la surface de la toiture).

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

L'emploi brut de parpaings (devant être recouverts d'un enduit) est interdit.

Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur les constructions, les annexes et les dépendances sont interdits.

Les constructions principales en bois sont interdites en zone Ua.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures et au traitement des façades des constructions ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas, qui devront toutefois veiller à rester en harmonie avec les constructions principales du secteur.

Les annexes et les dépendances à la construction principale doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 60 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

**Règlement du P.L.U.****■ Traitement des abords :**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout (non enterrées), ainsi que les installations similaires (ex : silo...) devront :

- soit être peintes de façon être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

Les réservoirs ou ouvrages de rétention ou citernes d'eau pluviale doivent être enterrés ou bien être ceinturés par un écran végétal de faible hauteur devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

**■ Clôtures :**

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues.

De manière générale, des clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents sont interdites

Les clôtures sur rue ne doivent pas excéder 1,2 m et en limite séparative 2 m.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

**ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables (cf. annexe n°1).

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles peuvent être remplacées par des plantations d'essences identiques ou équivalentes.

**ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



## CHAPITRE II - REGLEMENT APLICABLE AUX ZONES Ub ET Uh

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones Ub et Uh sont destinées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, à l'exception du secteur Uhy à vocation principale d'activités, occupé par une activité et d'une habitation initialement liée à cette activité.

Sans caractère central marqué, ces zones présentent un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Y sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect ne sont pas incompatibles avec la destination de la zone définie ci-dessus.

La zone Ub correspond aux secteurs d'habitat du bourg, qui se sont développés autour des secteurs de bâti ancien classés en zone Ua, localisés sur le centre-bourg et rue de Venise.

Cette zone Ub relève de l'assainissement collectif, mais elle comprend :

- des secteurs Uba qui ne sont pas encore desservis par le réseau d'assainissement collectif et où les constructions admises relèvent de *l'assainissement non collectif* à condition qu'il respecte la réglementation en vigueur. Ces constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif lorsque le raccordement au réseau public sera possible.

La zone Uh correspond au village du Lattay et au hameau des Petites Bourgères, à savoir aux secteurs urbains agglomérés à dominante d'habitat, localisés en dehors du bourg, qui relèvent de l'assainissement non collectif.

Ces secteurs Uh peuvent recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

La zone Uh englobe :

- un secteur Uhd situé sur le village du Lattay, dans lequel la construction nouvelle est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain concerné par le projet de construction, conformément à l'alinéa f) de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme,
- le secteur Uhy, correspondant au site d'activités de la poterie (localisé en bordure de la RD 80), devant conserver sa vocation principale d'activités, en cohérence avec le développement du secteur d'activités projeté sur la zone AUy2 riveraine.

La zone Uh des Petites Bourgères est concernée par une zone archéologique, pressentie sur ce hameau malgré l'absence de zonage archéologique précis. Cette zone archéologique est mentionnée *au plan de zonage conformément à la légende*, où les occupations des sols admises en zone Uh ne doivent pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## ARTICLE Ub / Uh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les lotissements à usage d'activités,
- les constructions nouvelles à usage industriel et agricole, à l'exception des cas visés à l'article 2 des présentes zones Ub et Uh,
- les entrepôts industriels,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 1°) de l'article Ub / Uh 2,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules usagés,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises (« en garage mort »),
- la construction d'annexes ou de dépendances avant la construction principale,
- l'implantation de pylônes de tout type,
- En secteur Uhd, outre les alinéas précédents, est interdite toute construction nouvelle, sauf dans le cas visé à l'article Ub / Uh 2 concernant le secteur Uhd,
- en secteur Uhy, toute construction nouvelle à usage d'habitation et tout changement de destination à des fins d'habitat et de type d'utilisation des sols incompatible avec la vocation principale d'activités du secteur.

## ARTICLE Ub / Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous conditions :

- 1°) les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans les zones Ub et Uh concernées,
- 2°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- 3°) tous travaux d'aménagement, d'extension de construction à usage viticole existante en secteur Ub à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité viticole, et ne s'accompagnent pas d'inconvénients ou de nuisances pour l'environnement et l'habitat avoisinant,

**Règlement du P.L.U.**

4°) En secteur Uhd, sont admises les constructions neuves à usage d'habitat et/ou d'activités compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles soient précédées de la démolition des bâtiments existants sur le terrain concerné par le projet de construction, conformément à l'alinéa f) de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme.

5°) en secteur Uhy sont admises :

- . l'extension limitée de l'habitation sous réserve que :
  - .. cette extension n'ajoute pas plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, cette extension maximale de 40 m<sup>2</sup> pouvant toutefois être réalisée par phase successive,
  - .. elle ne s'accompagne pas de création de logement nouveau,
- . l'édification et l'extension d'annexes liées à l'habitation dans une limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour toute annexe ou extension d'annexe réalisée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

■ **Pour le secteur Uh qui pourrait être concerné par une zone archéologique (site des Petites Bourgères).**

- Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 9* du présent règlement).

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE Ub / Uh 3 - VOIRIE ET ACCES**

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

**I. Voirie**

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

Toute nouvelle voie en impasse et devant desservir des constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**II. Accès**

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

## ARTICLE Ub / Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### II. Assainissement

#### **Eaux usées**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En application de l'article R.1321-54 du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

En secteur Uba et en zone Uh, sont admises les installations d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

#### **Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de ruissellement devront de préférence être retenues à la parcelle par des dispositifs de rétention.

### III. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone de basse tension réalisés sur parcelle privative devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## ARTICLE Ub / Uh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale en zone Ub (à l'exception des secteurs Uba).

En secteurs Uba et en zone Uh, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif dans le respect des règles d'assainissement en vigueur et du zonage d'assainissement de la commune.

Une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup> est requise pour assurer notamment l'assainissement non collectif, sauf dispositif technique d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur, permettant de justifier d'une superficie inférieure.

## ARTICLE Ub / Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent s'implanter à au moins 5 m en retrait des voies publiques.
- En secteur Uh, à l'exception du secteur Uhd, le recul des constructions principales par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques existantes et projetées ne pourra excéder 40 m. Cette disposition s'applique aussi aux bâtiments qui pourraient faire l'objet de changement de destination à des fins d'habitation.
- Des dispositions d'implantation différentes pourront être admises sous réserve qu'elles ne créent pas de gênes pour la sécurité publique :
  - pour respecter l'alignement par rapport à des constructions voisines, lorsque la construction projetée doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques,
  - dans le cadre de plans de lotissement ou d'aménagement d'ensemble justifiant de règles différentes,
  - dans le cadre de la reconstruction à l'identique de constructions édifiées régulièrement,
  - pour l'extension des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul.
- Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Les annexes (hors garages et vérandas) et les dépendances, en particulier les abris de jardins, doivent être implantées à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale.  
Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de constructions bordées par plusieurs voies ou en cas d'impossibilité devant être justifiée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE Ub / Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture et jamais inférieure à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . dans le cadre d'un plan masse et de règles de lotissement justifiant des règles différentes d'implantation des constructions.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

## Règlement du P.L.U.

**ARTICLE Ub / Uh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 ° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 10 m peut être imposée entre deux constructions principales non contiguës pour des raisons de sécurité, de commodité de voisinage ou de qualité urbanistique ou paysagère.

**ARTICLE Ub / Uh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En zone Ub (secteur Uba inclus), l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain d'assiette du projet.

En zone Uh (à l'exception du secteur Uhy), l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain d'assiette du projet.

En secteur Uhy, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, sauf pour l'habitation et les annexes ou dépendances liées à l'habitation, dont l'emprise au sol est limitée conformément aux dispositions de l'article Uh 2.

**ARTICLE Ub / Uh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En règle générale, la hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur des constructions avoisinantes.

■ **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- . à l'égout de toiture (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle),
- . à l'acrotère (pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente, à usage commercial ou de services ouvert au public ne pouvant être couvert par une toiture traditionnelle).

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Zone	Egout de toiture/ acrotère
Ub (y compris Uba et Uby)	<b>6 m</b> (six mètres)

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

**Règlement du P.L.U.****■ Dispositions particulières :**

- 1°) La hauteur de constructions principales implantées en limite séparative et ne jouxtant pas une construction établie sur la propriété voisine ne peut excéder 3,5 m à la sablière.
- 2°) La hauteur maximale des annexes et des dépendances implantées en limite séparative de propriété ne peut excéder 3,2 m à la sablière.
- 3°) Il peut être dérogé à ces règles (cf. alinéas 1° et 2°) pour une construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
  - . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction existante,
  - . la façade la construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine existante.
- 4°) Sur les parcelles à usage d'habitation, la hauteur des annexes ne doit pas excéder celle de la construction principale.

**■ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.

**ARTICLE Ub / Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN****■ Règles générales :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne composant le noyau originel du bourg ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

**Règlement du P.L.U.****■ Règles spécifiques :****Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public.**

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 25 % et 35 %.

Pour les couvertures de toute construction principale, sont autorisées les tuiles de pays dites "tiges de botte" ou les tuiles demi-rondes ou tuiles d'aspect similaire, de teinte rouge ou à dominante rouge.

L'ardoise (naturelle ou artificielle) peut être autorisée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des parties de toiture traitées en toiture-terrasse, sous réserve que leur emprise n'excède pas 10 % de la surface de la toiture traditionnelle du bâtiment (mesurée par une projection au sol de la surface de la toiture).

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

L'emploi brut de parpaings (devant être recouverts d'un enduit) est interdit.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur les constructions, les annexes et les dépendances sont interdits.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures et au traitement des façades des constructions ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas, qui devront toutefois veiller à rester en harmonie avec les constructions principales du secteur.

Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire.

Les annexes et les dépendances à la construction principale doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 60 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

**■ Traitement des abords :**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout (non enterrées), ainsi que les installations similaires (ex : silo...) devront :

- soit être peintes de façon être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

Les réservoirs ou ouvrages de rétention ou citernes d'eau pluviale doivent être enterrés ou bien être ceinturés par un écran végétal de faible hauteur devant atténuer l'impact visuel de ces installations.



**Règlement du P.L.U.****■ Clôtures :**

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues.

De manière générale, des clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents sont interdites

Les clôtures sur rue ne doivent pas excéder 1,2 m et en limite séparative 2 m.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les types de clôtures admis ou à l'inverse interdits, peuvent être précisés.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

**ARTICLE Ub / Uh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (cf. annexe n°1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de **200 m** situé en zone U et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE Ub / Uh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

- Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenues ou remplacées sur le site concerné par une haie de type bocager ou des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement.
- Les opérations autorisées devront respecter les dispositions prévues en matière d'espace végétal telles qu'elles figurent aux documents graphiques du présent P.L.U. ou des orientations d'aménagement.
- Les lotissements et groupes d'habitation doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces communs pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers, des noues, des cheminements piétonniers...
- Les parcelles privatives doivent conserver au minimum 30 % d'espaces non imperméabilisés.

**ARTICLE Ub / Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

En secteur Uh, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

Cette disposition ne s'applique pas pour des constructions ou équipements d'intérêt collectif.

## **CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone Ue est destinée aux équipements, activités et installations d'intérêt collectif (équipements de services, sociaux, culturels, scolaires, sportifs et de loisirs...) susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

### **ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, tertiaire,
- les constructions et installations à usage de bureaux qui ne seraient ni nécessaires ni liés directement à la vocation et aux activités de la zone Ue,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolé quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les parcs d'attraction,
- l'implantation d'antennes relais de tout type.

### **ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous réserve :

- . d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain,
- . du respect des dispositions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 suivants, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement
- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités scolaires, sportives et de loisirs.
- les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités admises sur le secteur.

**Règlement du P.L.U.**

Sont admis les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans la zone Ue concernée.

**ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****I. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En application de l'article R.1321-54 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

**II. Assainissement****a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**III. Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrains constructibles.

#### **ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture et jamais inférieure à 3 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité, notamment lorsqu'au moins un des bâtiments est considéré comme établissement recevant du public.

#### **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

#### **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et d'autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

#### **ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

#### **ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uy**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone Uy est destinée aux constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal, commercial, susceptibles de comporter des nuisances pour l'environnement.

### **ARTICLE Uy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage d'habitation, isolées ou groupées, à l'exception des cas visés à l'article Uy2,
- la création de bâtiments à usage agricole,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisées au titre de l'article Uy 2.

### **ARTICLE Uy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Le logement destiné aux personnes dont la présence est directement liée et indispensable aux installations ou activités autorisées dans la zone (direction, gardiennage des établissements présents sur la zone) et à condition :
  - . qu'il soit positionné sur le terrain d'assiette de l'établissement concerné,
  - . qu'il soit intégré au bâtiment d'activité,
  - . que sa SHON (surface hors œuvre nette) n'excède pas 80 m<sup>2</sup>.
- les dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques,
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de travaux ou d'opérations d'intérêt général ou de constructions admises en secteur Uy,
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Uy.

## ARTICLE Uy 3 - VOIRIE ET ACCES

### **Voirie**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins **5,00 m** de largeur pour les voies de desserte.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement de façon à permettre aux véhicules (véhicules lourds compris) de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

### **Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

## ARTICLE Uy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

En application de l'article R.1321-54 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

### **II. Assainissement**

#### **Eaux usées**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leur rejet soit admissible et rendu compatible avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

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

**Règlement du P.L.U.**

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et le cas échéant ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

**III. Electricité - téléphone**

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**ARTICLE Uy 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions et installations ou les extensions des constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des marges de recul pourront néanmoins être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées pour la protection de l'environnement), au regard notamment des risques et des dangers que peut représenter leurs activités ou leurs installations.

Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5 mètres de l'alignement.

**ARTICLE Uy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous réserve qu'elles ne présentent pas de risque ou de danger pour les constructions et installations voisines.

Dans ce cas et notamment pour les établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, un recul pourra être imposé en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.



## **ARTICLE Uy 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

## **ARTICLE Uy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités n'est pas réglementée.

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

## **ARTICLE Uy 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.
- 3) Pour les façades des constructions, la tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages brillants sont interdits.

L'emploi de matériau galvanisé en façade de construction est interdit.

### ■ Traitement des abords :

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 80 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (ex : silo...) devront :

- soit être peintes de façon être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

**Règlement du P.L.U.**■ Clôtures :

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent peuvent préciser les types de clôtures admises.

A défaut :

- les plaques de ciment préfabriquées non enduit utilisées en clôture pleine sont interdites en limite du domaine public,
- les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings bruts non enduits ne seront pas admises le long des voies publiques (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiées par le caractère de l'établissement concerné).

Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures seront grillagées ou de type treillis soudé galvanisé ou plastifié, accompagnées ou non de haies végétales (à l'exclusion de haies de résineux). La hauteur de ces clôtures n'excédera pas 2,10 mètres, sauf réglementation particulière ou pour des raisons justifiées de sécurité.

■ Eléments du paysage :

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE Uy 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

**ARTICLE Uy 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être paysagées.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être accompagnées d'un traitement paysager à partir de la plantation d'essences arbustives et/ou d'un arbre pour 4 places de stationnement au minimum.

**ARTICLE Uy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## TITRE 3

-

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**Les zones AU** correspondent à des zones naturelles peu ou pas équipées destinées à être urbanisées sous des conditions d'aménagement soumises à l'agrément de la commune.

Elles comprennent :

- **des secteurs AU1** pouvant s'urbaniser soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus éventuellement par les orientations d'aménagement et en tout état de cause par le règlement (partie graphique et écrite),
- **des secteurs AU2** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification voire à une révision du plan local d'urbanisme.

Les secteurs indicés '**y**' correspondent aux espaces destinés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires.

**Le secteur indicé 'l' correspond à un espace destiné à des activités touristiques et de loisirs.**

Les zones à urbaniser ouverts à l'urbanisation sont désignées par un numéro précédent leur dénomination (exemple : 1AU1 pour des secteurs à vocation dominante d'habitat ou 1AUy1 pour des secteurs à vocation d'activités) permettant de les identifier et de les distinguer les unes des autres.

Ces numéros ne font en aucun cas référence à un phasage ou à des ordres de priorité des extensions urbaines.

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS AU1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones **AU1** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **AU1** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

La zone AU1 englobe plusieurs secteurs AU1 (1AU1, 2AU1, 3AU1), le secteur 2AU1 étant lui-même composé de deux sous-secteurs distincts dénommés 2AU1a et 2AU1b, pour lesquels un nombre minimum de constructions à usage d'habitation a été précisé au regard des orientations d'aménagement et des contraintes d'aménagement de chacun des sous-secteurs.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **AU1** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) et le cas échéant dans les *orientations d'aménagement*.

Les informations écrites et / ou graphiques contenues le cas échéant dans les *orientations d'aménagement* précisent les principes avec lesquels les futures opérations et constructions devront être compatibles.

### ARTICLE AU1 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation d'activités, qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec l'habitat, avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement du secteur,
- les lotissements à usage d'activités,
- les entrepôts industriels,
- les constructions nouvelles à usage agricole, industriel,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au dernier alinéa de l'article AU1 2,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et l'accueil de tentes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes sur terrain non bâti,
- la réalisation d'annexes et de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale,
- l'implantation d'antennes-relais.

## ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont autorisées soit dans le cadre 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, sous réserve que :
  - . leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (AU1 3 à AU1 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (*cf. plans de zonage*),
  - . leurs réalisations soient compatibles avec les *orientations d'aménagement* relatives à l'aménagement de ces zones (*cf. pièce "orientations d'aménagement"* du présent P.L.U.),
  - . leurs réalisations soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (nombre minimum de constructions à usage d'habitation) imposées pour chacun des secteurs suivants, à savoir :
    - secteur **1AU1** : ce secteur devra compter au moins **3 constructions** à usage d'habitation,
    - secteur **2AU1a** : ce secteur devra compter au moins **7 constructions** à usage d'habitation,
    - secteur **2AU1b** : ce secteur devra compter au moins **3 constructions** à usage d'habitation,
    - secteur **3AU1** : ce secteur devra compter au moins **6 constructions** à usage d'habitation,

Dans le cas d'une urbanisation partielle du secteur, le nombre de constructions minimales à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée.

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales à réaliser sur l'ensemble du secteur AU1 a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur AU1.

- l'extension mesurée de constructions préexistantes à usage d'habitation intégrées au secteur AU1, sous réserve que cette extension ne compromette pas l'aménagement cohérent du secteur AU1.
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- Peuvent être admis les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation des opérations d'aménagement ou de travaux d'intérêt général.

## ARTICLE AU1 3 - VOIRIE ET ACCES

### Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### Accès

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

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

Les accès directs à une voie publique pourront être limités en fonction des dispositions figurant aux documents graphiques du présent P.L.U., en particulier :

- *dans le cadre de l'aménagement du secteur 1AU1*, les accès routiers des constructions sont admis sur la voie départementale n° 154 (rue du Calvaire).
- *dans le cadre de l'aménagement du secteur 2AU1*, les accès routiers devront respecter les dispositions graphiques du présent P.L.U. conformément à sa légende (cf. plan de zonage) et en compatibilité avec les *orientations d'aménagement* : les accès directs des constructions sont interdits depuis la rue de la Clairgeonnière (RD 763) et devront être réalisés à partir de la voie (à créer) insérée dans le périmètre du secteur 2AU1. Deux accès sur la RD 763 sont admis pour assurer la desserte du secteur 2AU1.

Le raccordement de la voie de desserte du secteur 2AU1 à la voie départementale n° 763 (rue de la Clairgeonnière) devra veiller à préserver les conditions de sécurité pour les flux de circulation.

- *dans le cadre de l'aménagement du secteur 3AU1*, les accès routiers devront respecter les dispositions graphiques du présent P.L.U. conformément à sa légende (cf. plan de zonage) et en compatibilité avec les *orientations d'aménagement*. Les accès directs des constructions sont interdits depuis la rue de la Clairgeonnière (RD 763).

De manière générale, les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre la desserte de secteur AU2 riverain s'il existe ou le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes tel que ceci est indiqué au document graphique réglementaire du présent P.L.U.

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

## **ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations et en conformité avec les dispositions du zonage d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III. Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE AU1 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans les secteurs AU1 où les constructions nécessiteraient un assainissement individuel, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif dans le respect des règles d'assainissement en vigueur.

#### **ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions et installations admises en zone AU1 doit respecter les dispositions figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. (cf. plan de zonage) et rester en compatibilité avec les *orientations d'aménagement* concernant les zones AU1.

A défaut d'indications portées aux documents graphiques, les constructions et installations admises en zone AU1 doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux voies départementales et peuvent être implantées ou bien à l'alignement ou bien en retrait de 5 m au moins des autres voies et places publiques.

Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5,00 m de l'alignement.

#### **ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m, sauf dispositions différentes prévues dans les règlements de lotissement.

#### **ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % (cinquante pour cent) de la superficie totale du terrain intéressé par le projet.

#### **ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les règles relatives à la hauteur maximale des constructions applicables en zone Ub (cf. article Ub 10) s'appliquent aux constructions édifiées en zone AU1.



#### **ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement des abords applicables en zone Ub (cf. article Ub / Uh 11) s'appliquent aux constructions édifiées en zone AU1.

#### **ARTICLE AU1 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (cf. annexe n°1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

- En secteur 2AU1, les aires de stationnement devront être traitées de manière paysagère en compatibilité avec les *orientations d'aménagement* relatives à ce secteur.

#### **ARTICLE AU1 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenues ou remplacées sur le site concerné par une haie de type bocager ou des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement.
- Les opérations autorisées devront respecter les dispositions prévues en matière d'espace végétal telles qu'elles figurent aux documents graphiques du présent P.L.U. ou telles qu'elles sont définies le cas échéant par les orientations d'aménagement relatives aux secteurs concernés.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées sur les secteurs AU1 doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces communs pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers, des noues, des cheminements piétonniers...
- Les parcelles privatives doivent conserver au minimum 30 % d'espaces non imperméabilisés.

#### **ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

En zone AU1, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR AU1Iz

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur **AU1Iz** correspond à un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation pour accueillir des structures d'hébergement touristique et de loisirs, liées au zoo de la Boissière-du-Doré qui jouxte le secteur AU1Iz, sur le territoire de cette commune.

Les conditions d'accueil de ces structures d'hébergement touristique et de loisirs et d'aménagement du secteur sont précisées dans le présent règlement et dans les *orientations d'aménagement*. Les informations écrites et / ou graphiques contenues dans ces *orientations d'aménagement* précisent les principes avec lesquels les futures opérations et constructions devront être compatibles.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **AU1** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

### ARTICLE AU1Iz 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute construction à usage d'habitation ou non, sauf celles liées au zoo dans les conditions précisées à l'article AU1Iz 2 suivant,
- les entrepôts industriels,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au dernier alinéa de l'article AU1Iz 2,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et l'accueil de tentes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes sur terrain non bâti,
- l'implantation d'antennes-relais.

## ARTICLE AU1lz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- l'implantation de petites structures d'hébergement touristique ou de loisirs, en respectant les conditions suivantes :
  - . à condition que cet hébergement soient réalisé dans le cadre d'une activité touristique et de loisirs liée au zoo de la Boissière-du-Doré,
  - . à condition que cet hébergement ne s'accompagne pas de la création de logements nouveaux à des fins permanentes,
  - . à condition que cet hébergement corresponde à des constructions ou installations aisément démontables, utilisant des matériaux écologiques ou renouvelables et de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
  - . à condition que le cumul de l'emprise au sol de ces structures d'hébergement n'excède pas l'emprise au sol maximale précisée à l'article 1AUlz 9,
  - . à condition que ces constructions bénéficient d'une intégration harmonieuse à l'environnement et de dispositifs d'assainissement non collectif conformes aux normes en vigueur.
- l'aménagement de petits bâtiments ou d'installations annexes liés et nécessaires à la vocation du secteur, tels que bâtiments sanitaires, locaux annexes à usage commun liés à la vocation du secteur, l'implantation d'équipements légers de loisirs et d'installations de loisirs, à condition d'être aisément démontables et de permettre une restauration en l'état naturel du site en cas d'arrêt des activités,
- la réalisation d'aires de stationnement (couverte ou non) liées et nécessaires aux activités admises sur le secteur, à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site,
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

Peuvent être admis les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation des constructions et des installations admises dans le secteur, ou par la réalisation des travaux ou des ouvrages nécessaires à l'aménagement du secteur ou ceux répondant à l'intérêt général (cf. article 8 du Titre 1).

## ARTICLE AU1lz 3 - VOIRIE ET ACCES

### **Voirie**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **Accès**

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

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

*Dans le cadre de l'aménagement du secteur AU1lz, les accès routiers devront respecter les dispositions suivantes du présent P.L.U. et les orientations d'aménagement relatives à ce secteur : les accès directs des constructions admises à l'article AU1lz 2 sont interdits depuis la RD 154. Un seul accès sur la RD 154 est admis pour assurer la desserte du secteur AU1lz.*

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

## ARTICLE AU1lz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **I. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations et en conformité avec les dispositions du zonage d'assainissement.

Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

**Règlement du P.L.U.****b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**III. Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage du projet d'aménagement du secteur AU1lz.

**ARTICLE AU1lz 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

**ARTICLE AU1lz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà de 15 m de l'axe de la route départementale n° 154.

Les aires de stationnement, telles qu'elles sont admises à l'article AU1lz 2, doivent respecter un recul minimal de 5 m de l'alignement de la RD 154.

Elles pourront être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à la voie de desserte interne du secteur AU1lz.

Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5,00 m de l'alignement.

**ARTICLE AU1lz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

**ARTICLE AU1lz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## Règlement du P.L.U.

**ARTICLE AU1lz 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions admises à l'article AU1lz 2 ne peut excéder **5 %** (cinq pour cent) de la superficie totale du terrain intéressé par le projet.

**ARTICLE AU1lz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 7 m à l'égout de toiture.

Cette disposition ne s'applique pas

- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, éoliennes.
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.

**ARTICLE AU1lz 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****■ Règles générales :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

**■ Règles spécifiques :**

**Nota.** Ces règles spécifiques ne s'appliquent pas aux bâtiments de services d'intérêt collectif.

Pour les couvertures des constructions admises dans le secteur, sont autorisées les tuiles 'de pays' de teinte rouge ou à dominante rouge, ou des matériaux naturels (type bois, chanvre,...) ou d'aspect naturel.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 30 % et 50 %. Les toitures terrasses ou à faible pente (moins de 10 %) sont admises.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles si les constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables nécessitent des pentes de toiture différentes,

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

Les constructions seront d'aspect à dominante bois ou constituées de matériaux pour l'essentiel renouvelables.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des annexes, qui devront toutefois veiller à rester en harmonie avec les constructions principales du secteur.

L'emploi brut de parpaings (devant être recouverts d'un enduit) est interdit.

Les bardages brillants sur toute construction sont interdits.

**Règlement du P.L.U.****■ Traitement des abords :**

Les réservoirs ou ouvrages de rétention d'eau pluviale doivent être enterrés ou bien être intégrés au traitement paysager du secteur.

**■ Les clôtures :**

De manière générale, des clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings sont interdites. Les clôtures à dominante végétale doivent être privilégiées, pouvant être accompagnées d'un dispositif de sécurité de préférence à claire-voie (type grillage, grille).

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 2 m, sauf cas particuliers devant être justifiés pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement des activités admises sur le secteur.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

**ARTICLE AU1lz 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Elles devront s'accompagner d'un traitement paysager, à dominante végétale, en compatibilité avec les *orientations d'aménagement* relatives à ce secteur.

**ARTICLE AU1lz 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenues, ou remplacées sur le site concerné, par une ou des haie(s) de type bocager ou des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement.

Les limites du secteur et les marges de recul définies à l'article AU1lz6, devront être traitées de manière paysagère, en cohérence avec les orientations d'aménagement.

Tout projet d'aménagement réalisé en secteur AU1lz doit respecter les dispositions prévues en matière de plantations telles qu'elles sont définies par les orientations d'aménagement relatives au secteur concerné.

L'aménagement réalisé sur le secteur AU1lz doit obligatoirement réserver au minimum 80 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement, en espace non imperméabilisé, pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers, des noues, des cheminements piétonniers...

**ARTICLE AU1lz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS AU2 ET AUy2

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune encore non équipés, destinés à l'urbanisation, dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les secteurs AU2 sont destinés à accueillir de l'habitat et des activités de services ou de commerces compatibles avec de l'habitat, alors que les secteurs AUy2 correspondant aux secteurs destinés à l'extension des secteurs d'activités.

Ces secteurs AU2 et AUy2 ne pourront être ouverts à l'urbanisation (pour être urbanisés), qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation de schéma d'aménagement d'ensemble.

### ARTICLE AU2 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

### ARTICLE AU2 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre I<sup>er</sup> du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement ultérieur du secteur concerné.
- l'extension mesurée de constructions préexistantes à usage d'habitation intégrées au secteur AU2, sous réserve que cette extension ne compromette pas un aménagement ultérieur cohérent du secteur AU2,
- la construction d'annexes et de dépendances liées aux habitations préexistantes en zone AU2, à condition qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette de la construction principale à usage d'habitation ou à moins de 30 mètres de l'habitation préexistante,



### **ARTICLE AU2 3 – ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

### **ARTICLE AU2 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE AU2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE AU2 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les seuls ouvrages admis conformément à l'article AU2 2 et les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5,00 m de l'alignement.

### **ARTICLE AU2 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les seuls cas de construction admis à l'article AU2, lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m, sauf dispositions différentes prévues dans les règlements de lotissement.

### **ARTICLE AU2 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

### **ARTICLE AU2 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE AU2 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les seules constructions ou extensions admises à l'article AU 2 doivent respecter les dispositions de l'article Ub 10 les concernant.

## **ARTICLE AU2 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Sans objet.

## **ARTICLE AU2 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **ARTICLE AU2 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les boisements et plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimoniaux*) doivent être au moins partiellement conservées sur les limites du site concernées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique est soumis à déclaration auprès du Maire, qui pourra imposer la plantation d'essences identiques ou équivalentes.

## **ARTICLE AU2 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **TITRE 4**

-

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend :

- des secteurs An dans lesquels toute construction nouvelle destinée aux activités d'élevage et viticoles est interdite,
- des secteurs Ac, destinés à l'exploitation du sous-sol (carrières),
- un secteur As, correspondant à l'espace réservé pour l'unité de traitement des eaux usées (rhizosphère).

### ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

. **en tous secteurs**, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 :

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole,
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif,

. **dans les secteurs An :**

- toute construction et installation, notamment les installations et l'édification de constructions destinées à des activités d'élevage relevant d'une réglementation spécifique (installations classées, règlement sanitaire départemental),
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- l'implantation d'éoliennes, d'antennes-relais.

. **dans le secteur Ac :**

- toute construction ou installation non directement liée et non nécessaire à l'exploitation du sous-sol et à l'extraction des argiles, à l'exception du cas prévu à l'article A 2 suivant.

. **dans le secteur As :**

- toute construction et installation, sauf celles directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'unité de traitement des eaux usées.

## ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises **sous conditions** :

### 1°) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

- **Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles et leur extension** sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - . qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole (logements de fonction),
  - . que l'exploitant n'occupe déjà pas un logement de fonction, sauf circonstance exceptionnelle (vétusté, problème d'aménagement rédhibitoire),
  - . que ces constructions soient implantées :
    - à une distance maximale de **cent cinquante mètres (150 m)** du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place,
    - ou
    - . dans la continuité d'une ou de plusieurs habitations situées à proximité du siège d'activité sans pouvoir excéder une distance de 300 m.
- **les changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole**, à condition que ces activités de diversification (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping,...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère,
- les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (sanitaires, garages à vélos, ...) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants,
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

### 2°) les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en particulier :

- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement,
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### En secteur As,

- les constructions et les travaux d'affouillements sous réserve d'être liés et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées.

**Règlement du P.L.U.****3°) les cas spécifiques : les autres constructions et installations admises sous conditions particulières :****■ En zone A et en secteur An.**

- la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement d'exploitations agricoles,
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination pour de l'habitat avec possibilité de création de logement(s) nouveau(x) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, d'anciens bâtiments agricoles **tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques du P.L.U.** conformément à la légende, sous réserve :
  - . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial,
  - . que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole et respecte le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole,
  - . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
  - . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux,
- l'extension mesurée de constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités commerciales ou de services et d'artisanat compatibles avec l'habitat (y compris d'un bâtiment existant faisant l'objet d'un changement de destination identifié au document graphique du P.L.U.) dont l'utilisation n'est pas strictement liée et nécessaire aux activités agricoles, sous réserve :
  - . que l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, cet accroissement est estimé par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial (04 mars 2008),
  - . que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau,
  - . lorsque l'extension concerne une construction d'habitation située dans le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole, cette extension mesurée doit être réalisée dans la mesure du possible dans le sens opposé de l'exploitation agricole et ne peut s'accompagner de la création de logement nouveau,
- l'extension et la construction d'annexes et de dépendances à la construction principale localisée en zone agricole (zone A ou An), y compris celles liées au logement de l'exploitant agricole visé au 1°), à condition :
  - . que l'emprise au sol (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes et des dépendances n'excède pas 50 m<sup>2</sup>, cet accroissement est estimé par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial (04 mars 2008),
  - . qu'elles soient édifiées à une distance n'excédant pas 30 m de la construction principale existante.
- la réalisation d'abris simples pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement,

**Règlement du P.L.U.****■ En secteur Ac,**

- les exploitations de carrière liées et nécessaires à l'exploitation du sous-sol, à l'extraction des argiles, qu'elles soient ou non installations classées, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur relative à l'environnement.

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

**ARTICLE A 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX****I. Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

**II. Assainissement****Eaux usées**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit assurer un traitement de ses eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

**Règlement du P.L.U.**

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou fossé collecteur.

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**III. Electricité - téléphone**

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées sur domaine privatif devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

**ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour les constructions d'habitation et les changements de destination admis à l'article A 2, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement individuel dans le respect des règles d'assainissement en vigueur et du zonage d'assainissement de la commune.

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

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà de :

- 15 m de l'axe des voies départementales,
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Des marges de recul différentes sont admises :

- pour les réfections, transformations, extensions de bâtiments existants situés dans ces marges de recul, à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- pour les constructions, installations d'intérêt collectif, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'utilité publique.

**ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.



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

Non réglementé

## ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions des constructions principales occupées par des tiers non agricoles, autorisées à l'article A 2 ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> et celle des annexes et des dépendances de ladite construction ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les extensions de constructions à usage d'habitation, pour les logements ou les locaux de fonction liés et nécessaires à l'exploitation (cf. article A 2), la hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 m au faîtage.

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ou d'installations nécessaires à l'exploitation de carrières ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos, poteaux, pylônes, antennes, candélabres, le cas échéant d'éoliennes, ne sont pas réglementées.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### ■ Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

*Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, en particulier sur ceux identifiés au document graphique du P.L.U. pouvant faire l'objet de changement de destination, ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales **originelles** et doivent en priorité respecter le rythme des percements, les volumes, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.*

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

**Règlement du P.L.U.****■ Règles spécifiques :**

**Nota.** Ces règles spécifiques ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation agricole et aux constructions d'intérêt collectif.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 25 % et 35 %.

Pour les couvertures de toute construction principale à usage d'habitation, sont autorisées les tuiles de pays dites "tiges de botte" ou les tuiles demi-rondes ou tuiles d'aspect similaire, de teinte rouge ou à dominante rouge.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des parties de toiture traitées en toiture-terrasse, sous réserve que leur emprise n'excède pas 10 % de la surface de la toiture traditionnelle du bâtiment (mesurée par une projection au sol de la surface de la toiture).

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Pour toute construction à usage d'habitation, les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

Pour les façades des constructions, la tonalité des matériaux employés devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire.

L'emploi brut de parpaings (devant être recouverts d'un enduit) est interdit.

Les bardages en tôle ondulée sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont interdits.

Les bardages brillants sur toute construction sont interdits.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures et au traitement des façades des constructions ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas, qui devront toutefois veiller à rester en harmonie avec les constructions principales du secteur.

Les annexes et les dépendances à la construction principale doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions à usage d'habitation, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 80 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

**■ Règles communes aux habitations et aux bâtiments d'exploitation agricole :**

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Les bardages brillants sur toute construction sont interdits.

**■ Traitement des abords :**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout (non enterrées), ainsi que les installations similaires devront :

- soit être peintes de façon être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

**Règlement du P.L.U.**

Les réservoirs ou ouvrages de rétention ou citernes d'eau pluviale doivent être enterrés ou bien être ceinturés par un écran végétal de faible hauteur devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

**■ Les clôtures :**

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues.

De manière générale, des clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents sont interdites.

Les clôtures sur rue ne doivent pas excéder 1,2 m et en limite séparative 2 m.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

**■ Eléments de paysage**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Les stationnements de véhicules liés aux changements de destination admis à l'article A 2 sont soumis aux dispositions émises à l'annexe n° 1 du présent règlement.

**ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits les défrichements.

*Rappel* : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan de zonage inventoriant les *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique est soumis à déclaration auprès du Maire, qui pourra imposer la plantation d'essences identiques ou équivalentes.

**ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **TITRE 5**

-

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle correspond à des zones protégées en raison de leur intérêt en tant qu'espaces naturels (notamment les boisements) ou bien en tant que milieux récepteurs d'eaux pluviales (vallées de cours d'eau).

La zone N comprend :

. un secteur Ny, correspondant à un site d'activités isolé en secteur agricole, pour lequel l'aménagement, le développement d'activités est admis dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....) et sous réserve qu'il ne crée pas de contraintes, de gênes aux activités agricoles environnantes.

. un secteur Nr, correspondant à des îlots de bâti isolés en zone naturelle, marqués par leur caractère d'intérêt patrimonial, architectural et/ou paysager.

Dans ce cadre - ci, y sont admis l'aménagement, la réfection, l'extension de bâtiments et la construction limitée d'annexes, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation d'activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

. un secteur Ne, correspondant à un secteur destiné à l'accueil d'activités légères récréatives, sportives, de détente et de loisirs, ce secteur faisant l'objet d'un règlement spécifique (cf. Titre 5 – *Chapitre II : règlement applicable aux secteurs Ne*).

### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2, sont interdites :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers et tout aménagement autres que ceux visés à l'article N 2,
- le changement de destination de hangars et de bâtiments agricoles à l'exception des cas prévus à l'article N 2,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

**Règlement du P.L.U.**

- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières dans les cas visés à l'article N 2,
- la mise en place d'éoliennes et de leurs installations connexes,
- l'implantation d'antennes-relais.

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

- 1°) Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- 2°) les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible,
- 3°) les installations liées et nécessaires à l'irrigation pour les activités agricoles,
- 4°) les affouillements et exhaussements de terrain sous condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à des travaux ou opérations d'intérêt général ou aux activités agricoles.
- 5°) la restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- 6°) la reconstruction d'un bâtiment sinistré sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement,

**En secteur Nr**, sont en outre admises sous conditions :

- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes sous réserve que :
  - . l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
  - . l'extension n'induisse pas la création de logement nouveau,
  - . l'extension admise est limitée à 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U., cette extension maximale de 30 % pouvant par ailleurs être réalisée par phases successives,
  - . l'extension n'entrave pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes.
- l'extension et la construction d'annexes et dépendances liées à la construction principale, à condition :
  - . que leur emprise au sol (ou le cumul d'emprise au sol) des extensions ou constructions d'annexes ou de dépendances n'excède pas 30 % de l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. (au 04 mars 2008), sur le terrain d'assiette du projet,
  - . qu'elles soient édifées sur le même îlot de propriété et au sein du secteur Nr recevant la construction principale existante,
  - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant.

**Règlement du P.L.U.**

- le changement de destination d'un bâtiment d'intérêt patrimonial et/ou architectural, sous réserve qu'il ne compromette pas le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles dans le respect des dispositions précisées à l'article L.111-3 du Code rural et seulement :
  - si le projet de changement de destination ne dénature pas le caractère architectural d'origine du bâtiment,
  - si le projet s'inscrit dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial,
  - si le changement de destination est destiné à :
    - . la création de logement(s) nouveau(x),
    - . la réalisation d'un projet d'intérêt collectif de type scolaire, sportif, sanitaire, culturel, social, récréatif ou de loisirs,
    - . un projet d'activités hôtelières et de restauration, commerciales, touristiques ou d'artisanat d'art,
  - si il ne présente pas un risque d'inconvénients et de nuisances pour l'habitat et l'environnement,
  - si il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère d'ensemble du site.

Les possibilités de changement de destination sont subordonnées au respect de l'article N 11 (aspect extérieur des constructions...).

**En secteur Ny**, outre les alinéas 1°, 4°, 6° ci-dessus de l'article N 2, sont admis sous conditions :

- les travaux d'adaptation, de rénovation, ou l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, pour un usage d'activités sous réserve que l'extension n'excède pas 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation initiale du P.L.U. (04 mars 2008) et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine.

**ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

**ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****I. Alimentation en eau**

Toute construction faisant l'objet d'un changement de destination admis conformément à l'article N 2 qui requiert une alimentation en eau doit être desservi par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application de l'article R.1321-54 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

## **II. Assainissement**

### **a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, en l'absence ou dans l'attente de la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif, sont admises les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et dans le respect du zonage d'assainissement communal.

En secteur Ny notamment, un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leur rejet soit admissible et rendu compatible avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

## **III. Electricité, téléphone**

Les réseaux d'électricité et de téléphone de basse tension réalisés sur parcelle privative devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les seuls ouvrages admis conformément à l'article N 2 et les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5,00 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les extensions et les annexes, autorisées en secteur Nr :

- doivent être implantées à au moins 15 m des voies départementales,
- peuvent être implantées en limite d'emprise des autres voies publiques.
- Néanmoins, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions.
- Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).



#### **ARTICLE N° 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les occupations des sols et constructions admises en zone N, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3,00 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE N° 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE N° 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des extensions des constructions principales autorisées à l'article N° 2 ne peut excéder **30%** de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. L'emprise au sol de la construction ou de l'extension d'annexes séparées ou non de la construction ne peut excéder **30%** de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U.

L'emprise au sol des extensions des constructions principales autorisées à l'article N° 2 ne peut excéder **20%** de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U.

#### **ARTICLE N° 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

A titre exceptionnel, une hauteur supérieure ne pouvant excéder un niveau supplémentaire, ne pourra être admise que si elle est rendue nécessaire par l'intérêt général du projet et peut être justifiée pour des raisons d'harmonie ou d'équilibre architectural.

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, la hauteur de l'extension peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### ■ *Règles générales :*

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords applicables en zone Ub (cf. article Ub 11) s'appliquent aux possibilités de construction admises à l'article N 2.

De surcroît, les extensions admises doivent être composées avec des matériaux qui respectent le caractère d'ensemble et l'harmonie architecturale de la construction ou de l'ensemble du bâti originel du secteur concerné.

Les extensions et changements de destination qui pourraient être admis devront respecter les principales caractéristiques architecturales originelles de la construction, veiller à maintenir un équilibre et une harmonie dans les percements éventuellement à modifier ou à créer lors d'une extension.

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial et paysager identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

En rénovation et restauration, les couvertures des constructions principales doivent être conservées dans le matériau existant sur la construction principale (tuiles).

### ■ *Éléments de paysage :*

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe n° 1 du présent règlement précise les règles relatives aux nombres de places de stationnement.

### **ARTICLE N° 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits les défrichements.

*Rappel* : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire, qui pourra imposer la plantation d'essences identiques ou équivalentes.

### **ARTICLE N° 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ne

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur Ne peut accueillir des activités légères récréatives, de sports, de détente et de loisirs de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel ou végétal.

### ARTICLE Ne 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article Ne 2,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et l'accueil de tentes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes.

### ARTICLE Ne 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre 1<sup>er</sup> du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

**Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont admises :**

- l'édification de constructions légères (sanitaires, local d'animation...) et d'installations légères directement liées et nécessaires aux activités de loisirs de plein air,
- les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires à des opérations ou travaux d'intérêt général.

### **ARTICLE N° 3 – ACCES ET VOIRIE**

– Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

– Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

### **ARTICLE N° 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I. Alimentation en eau**

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **II. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **III. Electricité**

Les branchements aux réseaux électriques basse tension des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **ARTICLE N° 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

#### **ARTICLE N° 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées au minimum à 5 m de la voie publique.  
Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments techniques des services publics.

#### **ARTICLE N° 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations admises à l'article Ne 2 doivent respecter au minimum un recul de 3 m des limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE N° 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE N° 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE N° 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE N° 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

##### **■ Règles générales :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Règlement du P.L.U.**

Les constructions et installations admises à l'article Ne 2 doivent s'intégrer à l'environnement végétal et bâti afin de respecter une harmonie architecturale et paysagère d'ensemble du secteur dans lequel elles s'insèrent.

**■ Clôtures :**

**Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de préférence de :**

- haies végétales d'essences locales,
- murets de type traditionnel en pierres ou en moellons apparents,
- grillage doublé d'une haie végétale.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

**■ Éléments de paysage :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE Ne 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE Ne 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Le secteur Ne doit conserver une dominante végétale, par l'aménagement, la préservation d'espaces verts, de plantations, d'espaces d'agrément pouvant comprendre des installations légères à des fins de loisirs, récréatives voire sportives.
- Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**ARTICLE Ne 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# ANNEXES

## **ANNEXE N° 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT**

## **ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS**

(complément à l'article 11 du règlement des zones concernées

par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt patrimonial et/ou paysager identifiés sur le *plan des "éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L. 123.1.7° du Code de l'urbanisme"*)



**ANNEXE n° 1**  
**REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT**

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute habitation</li> <li>• Lotissement à usage d'habitation</li> <li>• Foyer de personnes âgées</li> <li>• Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 421-3 du code de l'urbanisme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 2 places par logement + le garage</li> <li>. 2 places par logement + le garage</li> <li>. 1 place pour 5 logements</li> <li>. 1 place par logement au maximum</li> </ul>
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– • Etablissement industriel ou artisanal</li> <li>• Entrepôt</li> <li>② • Commerces de               <ul style="list-style-type: none"> <li>- moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- de 150 à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> </li> <li>• Bureau - services</li> <li>• Hôtel-restaurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 30 % de la surface hors oeuvre brute</li> <li>. 30 % de la surface hors oeuvre brute</li> <li>. pas de minimum</li> <li>. minimum 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>. maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface hors oeuvre nette des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente réalisée</li> <li>. 60 % de la surface hors oeuvre nette</li> <li>. 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> <li>. 1 place par chambre</li> </ul>
<b>EQUIPEMENTS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– • Etablissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré</li> <li>② • Stade - Terrain de sports *</li> <li>③ • Salle de spectacle, de réunions *</li> <li>• Lieu de culte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 1 place par classe</li> <li>. 10 % de la surface du terrain</li> <li>. 1 place pour 5 personnes assises</li> <li>. 1 place pour 15 personnes assises</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres lieux recevant du public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 50 % de la surface hors oeuvre nette</li> </ul>

**\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

## LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES Réservées aux personnes à mobilité réduite

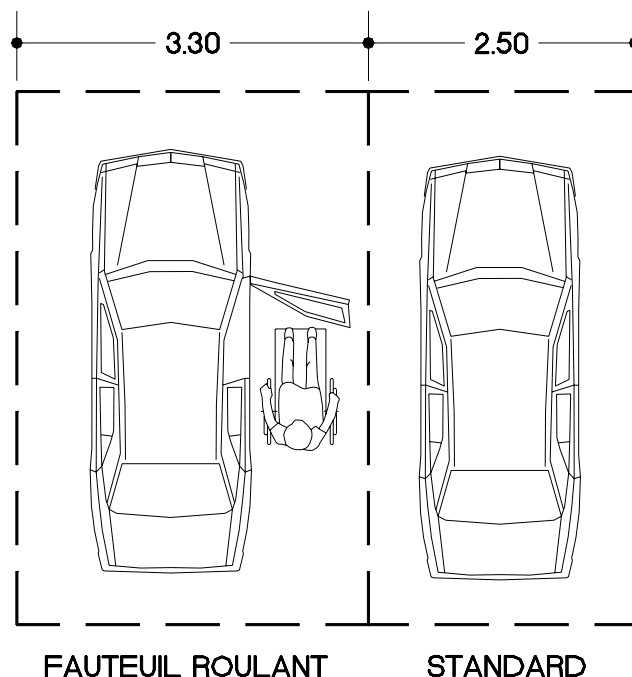
### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

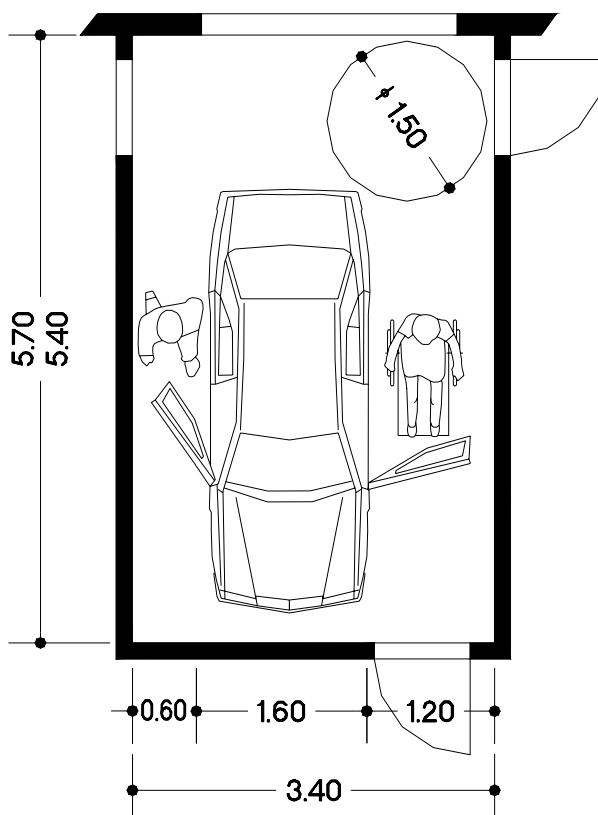
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



## **ANNEXE N° 2 - ASPECT ARCHITECTURAL (Art. 11)** **(complément à l'article 11 du règlement des zones concernées**

par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 ° du Code de l'urbanisme).

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, sont institués sur le territoire de la commune des sites ou secteurs de protection d'architecture.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de **permis de démolir**. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera.

Les dispositions suivantes devront être respectées. Toutefois, elles ne s'appliquent pas dans le cas de projet d'aménagement ou de construction directement lié aux activités agricoles, sauf dans le cadre de changement de destination d'un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial réalisé à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole.

### **a) Rénovation**

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

### **b) Construction**

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, tuile, bois, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.