

Département de Loire-Atlantique



Commune de CHAUMES-EN-RETZ
Commune déléguée de Chéméré

Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 28/03/2023

Elaboration du P.L.U. <i>valant révision du P.O.S.</i>	Arrêté par délibération du Conseil Municipal le 24/06/2008	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18/02/2009
Révision n° 1 du P.L.U.	Arrêté par délibération du Conseil Municipal le 03/11/2015	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21/06/2016
Modification n°1 du P.L.U.		Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 06/02/2020
Déclaration de projet n°1 et mise en compatibilité du P.L.U.		Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27/03/2021
Modification simplifiée n°1 du PLU		Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28/03/2023

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

Sommaire

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
CHAPITRE I -REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	15
CHAPITRE II -REGLEMENT APLICABLE AUX ZONES Ub	23
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uℓ	33
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue	39
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	49
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU	50
CHAPITRE II -REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AUe	59
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU	67
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	70
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	71
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	83
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N (SECTEURS N, Nc, Np, Nhℓ, Nf)	84

ANNEXES

- Annexe n°1 : règles relatives aux places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite
- 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. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme)
- Annexe n° 3 : Les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en zones agricole ou naturelle

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Règlement du P.L.U.

Le présent règlement est établi en application des articles R 123-4 à 123-14 du Code de l'urbanisme, dans sa version existante au 31 décembre 2015.

Article 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune déléguée de Chéméré.

Article 2 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords : respect de l'intérêt public

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 application de l'article R 111-21 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 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.

Article 3 - 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, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'urbanisme.

Règlement du P.L.U.**b. 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 du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013 avec lesquelles le plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Chéméré doit être compatible,
- 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 n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application, intégrées au Code de l'environnement,
- les dispositions de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, intégrées au Code de l'environnement,
- les dispositions du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire, approuvé par arrêté préfectoral du 9 septembre 2009,
- les dispositions du S.A.G.E. de la baie de Bourgneuf et du marais breton, approuvé par arrêté inter-préfectoral du 16 mai 2014 (concernant l'extrême partie sud-ouest du territoire chéméréen),
- 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 dispositions de l'arrêté préfectoral du 11 Octobre 1999, relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, compte tenu du passage sur son territoire de la **RD 751**,
- 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,

c. 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 Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et des caravanes, en application des dispositions de l'article R. 443-9 et R.443-9-1 du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Règlement du P.L.U.**Article 4 - 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 1AU immédiatement constructibles,
- . les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être rendues 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 5 - Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 123-1-9 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.

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 et pour des raisons strictes de sécurité.

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 et pour des raisons strictes de sécurité.

Règlement du P.L.U.**Article 6 - Dérogations possibles aux règles définies aux articles 6 et 7 du règlement de chaque zone**

- . Des dérogations aux règles d'implantation à l'alignement de la voie publique définies à l'article 6 du règlement de certaines zones peuvent être admises pour les balcons, orielles, débords de toitures, les isolations par l'extérieur, dès lors qu'elles ne gênent pas les conditions de sécurité et de circulation générale sur la voie publique, en particulier pour les personnes à mobilité réduite dans le respect des dispositions du P.A.V.E. (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).
- . A l'article 7 du règlement des zones, les débords de toitures, les isolations par l'extérieur peuvent être admis dans la marge de recul pouvant être définie à cet article.

Article 7 - Définitions**- Unité foncière**

- * Unité foncière recevant la construction principale : au sens du présent règlement, l'unité foncière recevant la construction principale désigne la parcelle ou plusieurs parcelles jointives regroupées en une même propriété accueillant la construction principale.

- Constructions principales et annexes

- * Construction principale : Elle correspond au bâtiment à usage principal, devant être distingué des annexes, selon la vocation du site.

Par exemple, sur une parcelle à vocation d'habitat, la construction principale désigne l'habitation, à distinguer des annexes n'étant pas destinées au logement des personnes (voir ci-après).

Sur une parcelle à vocation d'activités économiques, la construction principale (ou bâtiment principal) désigne la construction abritant l'activité principale, à distinguer des locaux annexes.

- * Annexe : Sur une unité foncière, l'annexe correspond à un bâtiment séparé de la construction principale. Pour une parcelle recevant une construction à usage d'habitation, ce bâtiment annexe n'est pas affecté à l'habitation (exemples : garage, abri à vélo, buanderie, piscine, abri de jardin, remise, atelier...).
- * Abri de jardin : édicule ou annexe séparée de la construction principale, destinée à abriter le matériel ou des matériaux nécessaires à l'entretien et à la culture des jardins, potagers ou autres espaces verts à des fins domestiques.

- Constructions d'intérêt collectif

- * Construction ou bâtiment d'intérêt collectif : dans le cadre du présent règlement, la construction ou le bâtiment d'intérêt collectif, correspond à un bâtiment satisfaisant des services à la société, devant être d'intérêt général, dénués de caractère commercial prédominant. Ces services doivent répondre à un besoin d'intérêt général.

Règlement du P.L.U.– **Accès** (article 3 de chaque zone)

- * Accès : la notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. L'accès fait référence au linéaire d'interface entre l'unité foncière de la construction ou de l'opération et la voie* permettant l'accès par les véhicules à cette unité foncière.

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

- * Voies : Il s'agit des voies publiques ou 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 création ou 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.

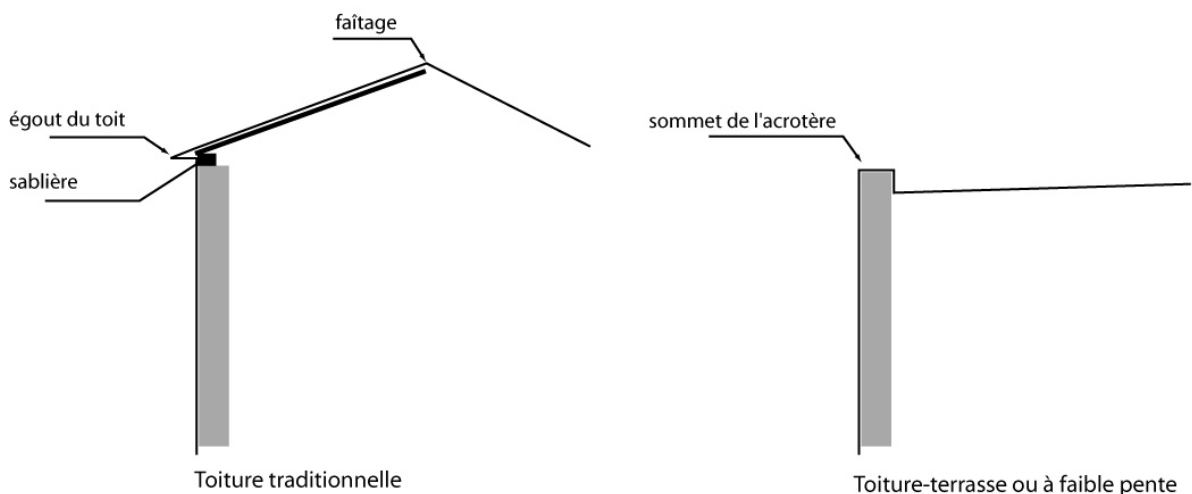
- * Cheminements "doux" : Au sens du présent règlement, les cheminements "doux" correspondent aux chemins, pistes réalisés "en site propre" (indépendants de la voirie publique destinée à la circulation routière) réservés aux piétons et/ou aux cycles.

- * Emprises publiques : au sens du présent règlement, les emprises publiques intègrent les espaces tels que jardins publics, aires de stationnement, places entrant dans le domaine public, ainsi que les emplacements réservés destinés à l'aménagement de voirie publique, d'espace public...

- **Hauteur maximale** (article 10 de chaque zone)

La hauteur maximale des constructions est définie à l'article 10 du règlement de chaque zone.

L'article 10 du règlement de chaque zone peut préciser si la hauteur de référence est mesurée à l'égout ou au faitage pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle, au sommet ou au bas de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou à très faible pente, ou le cas échéant à la sablière (cas des annexes).



Règlement du P.L.U.

Les dispositions des articles 10 du présent règlement 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 8 - Densité**I. Emprise au sol**

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

II. Reconstruction à l'identique d'un bâtiment (au titre de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme) et restauration d'un bâtiment

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires du document d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste 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.

**Article 9 - Installations et travaux divers
(articles R 421-1 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme)**

Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles L 421-1 et suivants 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 du 2° de l'article 123-1-5-III 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.

Doivent en outre être précédés d'un **permis de démolir** conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable **tout ou partie d'une construction** identifiée au P.L.U. comme devant être protégée en application du 2° de l'article L.123-1-5-III du Code de l'urbanisme.

Règlement du P.L.U.**Article 10 - Ouvrages spécifiques**

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 :

- de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment 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^{er} des différents règlements de zones.

Article 11 - Patrimoine archéologique**I – Le patrimoine inscrit ou classé au titre des monuments historiques****Textes de référence :**

- . Code du patrimoine, Livre VI
- . Décret n°2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager
- . Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux

Les édifices inscrits ou classés sont régis par le livre VI du Code du patrimoine en regard des modifications apportées par l'ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005 relative aux monuments historiques et aux espaces protégés (ancienne loi du 31 décembre 1913 relative aux monuments historiques). Ils génèrent une servitude au titre des abords (périmètre de protection) dont la gestion et la définition du périmètre relèvent de la compétence des services départementaux de l'architecture et du patrimoine. Le périmètre peut être suspendu par la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. Les autorisations de travaux, les demandes de permis de démolir et de permis de construire, entre autres, sont assujetties à l'avis de l'Architecture des Bâtiments de France en regard des dispositions de la zone de protection (décret n°2007-487 et décret n°2007-18).

II – Le patrimoine archéologique**Textes de référence :**

- . Code du patrimoine, Livre V
- . Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive
- . Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux

Règlement du P.L.U.

Sur l'ensemble du territoire du schéma de cohérence territoriale, des PLU et des cartes communales, la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Hors zones arrêtés pour saisine, le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire, sera saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de Z.A.C. (zone d'aménagement concerté) et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application du livre VI du Code du patrimoine relatif aux monuments historiques, sites et espaces protégés.

Les dispositions du livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

En terme financier, il importe de savoir que la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, maintenant codifiée Livre V, titre II du Code du patrimoine, a substitué notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement. L'assiette de calcul de la redevance ainsi que son fait générateur a été récemment modifiée par la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement. Les aménagements relevant du Code de l'urbanisme sont assujettis dorénavant à l'application de l'article L. 524-7 alinéa I du Code du patrimoine.

Les orientations des documents du schéma de cohérence territoriale, des PLU et des cartes communales devront donc tenir compte aussi bien de l'existence des entités archéologiques (E.A.) recensées sur le périmètre mais aussi de certaines dispositions du livre V du Code de patrimoine et du décret n° 2004-490 modifié lors de la définition des orientations d'aménagement.

Sur l'aspect réglementaire, on doit préciser que les entités archéologiques portées à la connaissance dans le cadre de l'élaboration des PLU, sont appelées à être incluses à court terme dans des 'zones de saisine archéologiques', des servitudes administratives, au sens du second alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine. A cette occasion, leur nombre et leur périmètre pourront être redéfinis. Ces zones, définies pour chaque commune par les DRAC (SRA), sont notifiées par arrêté du préfet de région aux communes concernées ; elles sont définies comme 'zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation' (Code du patrimoine, art. L 522-5).

Dans l'attente de l'arrêt de ces zones, il importe de rappeler que les articles 69 et 70 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 indiquent que, dans le cadre de la carte archéologique nationale, *des éléments généraux de connaissances et de localisation du patrimoine archéologique peuvent être utilisés par les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux* (alinéa 1 de l'article 69). En l'occurrence, il s'agit de permettre aux autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, de pouvoir saisir le préfet de région pour d'éventuelles prescriptions archéologiques en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont eu connaissance. Ainsi, lorsque des aménagements concernent les parcelles contenant une ou des entités archéologiques (DRAC des Pays de la Loire) les demandes de permis de construire, de démolir, d'aménager et les dossiers de déclaration de travaux déposés en application de l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme.

Règlement du P.L.U.**III – Le patrimoine non protégé au titre des monuments historiques**Texte de référence :

. Loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

Le livre IV, chapitre II, 1^{er} paragraphe, stipule que « l'inventaire général du patrimoine culturel recense, étudie et fait connaître les éléments du patrimoine qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique ». Ainsi, le service régional de l'inventaire, maintenant décentralisé au Conseil régional, a compétence pour réaliser ce recensement suivant une grille scientifique, aussi bien pour des constructions rurales que de l'architecture urbaine en passant par le patrimoine industriel, technique, balnéaire, maritime, fluvial.

. Décret n° 2005-837 du 20 juillet 2005 pris en application de l'article 99 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et relatif à la maîtrise d'œuvre de certains travaux portant sur les monuments historiques classés et à la définition du patrimoine rural non protégé au titre des monuments historiques

La loi 2004-809 du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales, titre IV, chapitre II, 1^{er} paragraphe, stipule que « l'inventaire général du patrimoine culturel recense, étudie et fait connaître les éléments du patrimoine qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique ». Ainsi, le service régional de l'inventaire, maintenant décentralisé au Conseil régional, a compétence pour réaliser ce recensement suivant une grille scientifique, aussi bien des constructions rurales que de l'architecture urbaine en passant par le patrimoine industriel, technique, balnéaire, maritime, fluvial.

Comme l'indique l'article 8 du décret 2005-837 du 20 juillet 2005, « le patrimoine rural non protégé au titre des monuments historiques est constitué par les édifices publics ou privés, qui représentent un intérêt du point de vue de la mémoire attachée au cadre bâti des territoires ruraux ou de la préservation des savoir-faire ou qui abritent des objets ou décors protégés au titre des monuments historiques, situés dans des communes rurales ou des zones urbaines de faible densité ».

Le patrimoine rural non protégé s'accompagne d'un patrimoine plus spécifique, il s'agit du patrimoine industriel. Celui-ci n'a pas fait l'objet d'une étude spécifique même si le Service régional de l'inventaire a identifié et relevé les spécificités du patrimoine régional, construction rurale, architecture urbaine, ... Cet inventaire constitué d'outils de connaissance, de valorisation et d'aide à la décision n'entraîne aucune contrainte juridique et réglementaire mais relève néanmoins d'enjeux en terme d'aménagement du territoire. Ce patrimoine identifié peut être pris en compte dans le cadre réglementaire des mesures compensatoires des études d'impact pour l'environnement mais surtout aide à l'étude d'AVAP (aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine) ou de secteurs sauvegardés à créer.

Règlement du P.L.U.**Article 12 - 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.

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.

Article 13 - Zones humides

Les zones humides identifiées au document graphique du P.L.U. (cf. plans de zonage) doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne.

De façon générale, toute action et tout aménagement pouvant entraîner la dégradation de zones humides est interdite. Toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est interdit, notamment les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels, sauf dispositions particulières précisées dans le règlement des zones concernées.

Seuls les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème peuvent être autorisés.

Des dérogations à la préservation stricte de zones humides peuvent être admises en cas de travaux d'intérêt général ne pouvant justifier d'autres alternatives que l'atteinte totale ou partielle de ces milieux.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et dans le respect des S.A.G.E. en vigueur sur la commune de Chaumes-en-Retz concernant le territoire de Chéméré (* cf. article 3 du présent Titre 1).*

Règlement du P.L.U.**ARTICLE 14 - RAPPELS DE PROCEDURES**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R.421-2g et R.421-12 du Code de l'urbanisme, 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. 123-1-5-III-2° 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 un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h 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 selon les cas, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- 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.
- 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 m² 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 restent compatibles avec l'habitat.

Elle correspond au 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 d'un centre-bourg (habitat généralement dense, église, commerces, mairie et services de proximité, équipements publics collectifs).

La zone Ua comprend un secteur Ua^{OA5}, localisé dans le centre-bourg actuel, concerné par l'orientation d'aménagement n°5 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : OA5).

Ce secteur Ua du centre-bourg, concerné par des orientations d'aménagement, est délimité sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteur Ua^{OA5}.

Ces orientations d'aménagement, précisent les principes avec lesquels devront être compatibles toute future opération d'aménagement, de construction ou tout nouvel aménagement du secteur concerné.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension de constructions à usage industriel, agricole et artisanal à l'exception de celles visées à l'article Ua 2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 2°) de l'article Ua2,
- les plans d'eau,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- 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 de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée,
- l'implantation de pylônes de tout type

Règlement du P.L.U.**ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être admis :

- 1°) l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement,
- 2°) les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
 - . ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ua et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - . ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 3°) les annexes aux constructions principales à usage d'habitation, à condition d'être réalisées à l'arrière de l'habitation, cette disposition ne concernant ni les vérandas (correspondant à une extension de l'habitation), ni les garages, ni les piscines ;
- 4°) Dans le secteur Ua^{OA5} concerné par des *orientations d'aménagement*, les constructions ou opérations d'aménagement y sont admises sous réserve d'être compatibles avec les *orientations d'aménagement*, indiquées en **pièce n° 3 du P.L.U. (cf. OA5)**.
- 5°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article 123-1-5-III 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, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES**3.1. Accès**

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

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

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

Règlement du P.L.U.**3.2. Voirie**

- 3.2.1. 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.
- 3.2.2. 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.
- 3.2.3. Les voies en impasse desservant plusieurs habitations doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable selon les dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

II. Assainissement :**4.2.1. - Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2. - Eaux résiduaires industrielles

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

4.2.3. - Eaux pluviales

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

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

III. Electricité – téléphone – télédiffusion :

Au sein des opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés;
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation;
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de lotissement ou opérations groupées;
- les transformateurs ou coffrets doivent être implantés à l'alignement et intégrés au bâti ou aux clôtures.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

Règlement du P.L.U.**ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. – Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait respecte l'alignement avec les constructions riveraines.
- 6.2. - Des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :
- . lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
 - . lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
 - . lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant ;
 - . lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
 - . lorsque le projet de construction se situe à l'angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie.
 - . pour des commerces ou des activités de services, sous réserve de justification liée à leur fonctionnement,
 - . lorsque le projet de construction concerne les annexes.
- 6.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.
- 6.4. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 6.5. Au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

- 7.1. Les constructions doivent être édifiées :
- soit d'une limite à l'autre,
 - soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres ;
 - soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2. 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.
- 7.3. Les annexes peuvent être implantées en limite ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative.
- 7.4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Règlement du P.L.U.

- 7.5. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 7.6. Conformément aux dispositions prévues par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre constructions principales non contiguës.

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 des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- 10.1.** – La hauteur maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.
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.
- 10.2.** – Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- 10.3.** - La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m à l'égout de toiture.
Toutefois, la hauteur maximale de l'annexe ne peut excéder 4,5 m au faîtage et 3,5 m à la sablière pour la façade établie en limite séparative.
Il peut être dérogé à cette règle pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
- . l'annexe n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la façade de l'annexe établie en limite séparative ne débord pas de la façade de la construction riveraine.

Règlement du P.L.U.**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. En application de l'article R 111-21 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 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 inventoriés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme 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 règles suivantes (alinéas 11.1 à 11.3) ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif.

11.1. – Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (35 ° maximum), couvertures en tuile.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant. La pente peut atteindre 40 °.

Il pourra être dérogé à ces règles pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables, pour des toitures-terrasses, pour des vérandas et piscines.

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

11.2. – Annexes :

11.2.1. Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

11.2.2. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.3. – Clôtures :

11.3.1. – La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2,00 m.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour des piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente du terrain naturel.

11.3.2. – Les clôtures éventuelles implantées à l'alignement ou sur la profondeur de marge de recul ou sur les limites séparatives doivent être constituées soit :

- par un mur bahut surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture en bois ou en plastique. Cette clôture peut être composée d'éléments horizontaux ou verticaux accolés ou non jointifs. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- par un mur de 2 m maximum non surmonté de grilles ou de grillages,
- par un grillage ou par des lisses, horizontales ou verticales, de bois ou plastique,
- par une clôture bois ou plastique, pleine ou ajourée, de hauteur maximale de 2 m.

Règlement du P.L.U.

11.3.3. – Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne peut être supérieure à 2,00 m.

11.3.4. – Le rehaussement de mur de pierres apparentes avec d'autres matériaux est interdit.

11.3.5. – Les murs et murets élaborés à partir de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit devront obligatoirement être enduits ou peints en harmonie avec l'environnement.

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 au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage de logement d'habitation:

Deux places de stationnement par logement sur la parcelle (dont une possible en garage).

Pour toute opération de plus de 3 logements : 1 place supplémentaire de stationnement doit être prévue par tranche de 4 logements.

Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L123-1-13 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigée.

12.2 - Pour les autres constructions et établissements, le nombre de stationnements pour les activités doit répondre aux besoins estimés pour chacune d'entre elles.

12.3. Modalités d'application

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

(en application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).

Règlement du P.L.U.**ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les terrains recevant des constructions devront comporter au minimum 10 % d'espaces verts (jardins, potagers, pelouses ...) ou d'espaces non imperméabilisés.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEaux DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE II - REGLEMENT APLICABLE AUX ZONES Ub

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

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Y sont admis les constructions, 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 comprend notamment :

- des secteurs Ube, recevant des activités économiques, mais sur lesquels les possibilités de construction sont circonscrites par les conditions définies pour ces secteurs à l'article Ub 2.
- des secteurs Ub ou Ube concernés par des orientations d'aménagement et de programmation.
Les secteurs Ub et Ube du bourg, concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, sont délimités sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (plans de zonage) conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteurs Ub^{OA} (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement qui les concerne, insérée en pièce n° 3 du P.L.U.).
Ces orientations d'aménagement précisent les principes avec lesquels les futures opérations, constructions et les futurs aménagements devront être compatibles.
- des secteurs Ubm, dans lesquels l'implantation des constructions est conditionnée au respect des règles précisées aux articles 1, 2 et 6 du règlement de la zone.
- des zones archéologiques, répertoriées au plan de zonage conformément à la légende, où les occupations des sols admises dans la zone ne doivent pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension de constructions à usage industriel, agricole et artisanal à l'exception de celles visées à l'article Ub 2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 2°) de l'article Ub 2,
- les plans d'eau,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- 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,

Règlement du P.L.U.

- le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée,
- l'implantation de pylônes de tout type.
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

Dans les espaces à constructibilité limitée définis sur les documents graphiques conformément à leur légende,

- les constructions à l'exception des annexes aux constructions principales,
- le changement de destination ou d'affectation de bâtiments.

En secteur Ube, outre les alinéas précédents :

- la construction nouvelle à l'exception des cas visés à l'article Ub 2 suivant relatifs aux secteurs Ube.

En secteur Ubm, sont interdits à plus de 30 m de la limite d'emprise de la voie publique desservant l'unité foncière concernée :

- la construction principale (de logements ou à usage d'activités) et le changement de destination ou d'affectation de bâtiments.

■ En secteur archéologique,

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 11* du présent règlement).

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

Peuvent être admis :

- 1°) l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement,
- 2°) les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
 - . ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ub et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - . ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 3°) les annexes aux constructions principales à usage d'habitation, à condition d'être réalisées à l'arrière de l'habitation, cette disposition ne concernant ni les vérandas (correspondant à une extension de l'habitation), ni les garages, ni les piscines,
- 4°) tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article 123-1-5-III 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, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.
- 5°) Les constructions à usage d'habitation concernées par les zones bruyantes liées à la RD 751, à condition de bénéficier d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978.

Règlement du P.L.U.

6°) Dans les espaces à constructibilité limitée définis sur les documents graphiques conformément à leur légende (cf. plans de zonage), seuls les annexes aux constructions principales peuvent y être admises, à condition de respecter les règles définies aux articles suivants.

7°) Dans les secteurs Ub^{OA} concernés par des *orientations d'aménagement*, les constructions y sont admises sous réserve de respecter les *orientations d'aménagement* spécifiques à chacun de ces secteurs, indiquées en **pièce n° 3 du P.L.U.**

Les opérations et constructions admises devront assurer la réalisation minimale de logements en compatibilité avec les orientations d'aménagement (cf. **pièce n° 3 du P.L.U.**).

8°) En secteur Ube^{OA4}, peuvent être admises :

- . la mise aux normes de bâtiments ou d'installations existants,
- . l'extension mesurée des bâtiments existants à condition qu'elle soit liée et nécessaire à des travaux de mise aux normes.

9°) En secteur Ube^{OA7}, peuvent être admises :

- . la mise aux normes de bâtiments ou d'installations existants, .
- l'extension mesurée des bâtiments existants.

10°) En secteur Ubm, les constructions principales sont admises à moins de 30 m de la limite d'emprise de la voie publique desservant l'unité foncière concernée.

Seules sont admises dans les espaces situés à plus de 30 m de la limite d'emprise de la voie publique desservant l'unité foncière concernée, l'extension et les annexes des constructions principales à condition qu'elles ne s'accompagnent pas de la création de logement nouveau.

ARTICLE Ub 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.

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

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

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

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. Dans le cas de la desserte d'une à quatre habitation(s) édifiée(s) à l'arrière de construction(s) existante(s) par rapport à la voie publique*, la largeur de la chaussée à double sens desservant ces nouvelles habitations ne peut être inférieure à **4 m**.

Règlement du P.L.U.

Dans le cas de la desserte d'au moins cinq habitations édifiées à l'arrière de construction(s) existante(s) par rapport à la voie publique*, la largeur de la chaussée à double sens desservant ces nouvelles habitations ne peut être inférieure à **6 m**, et la largeur de la chaussée à sens unique desservant ces nouvelles habitations ne peut être inférieure à **4m**.

* **Rappel** : au sens du présent règlement, une voie privée ouverte à la circulation publique est assimilée à une voie publique (cf. article 7 des **dispositions générales** du règlement).

3.6. Les voies en impasse desservant plusieurs habitations doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.7. Desserte piétonnière et/ou cyclable

Les opérations ou permis permettant la réalisation d'au moins 4 logements doivent être desservis par des cheminements piétonniers et/ou cyclables, conçus de telle manière qu'ils soient raccordés avec les cheminements environnants s'ils existent.

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable selon les dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

II. Assainissement :**4.2.1. - Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2. - Eaux résiduaires industrielles

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Le choix du système d'assainissement autonome doit être assis sur les conclusions d'une étude pédologique du sol évaluant ses qualités d'aptitude à l'épuration et à l'infiltration des rejets. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée à un réseau d'assainissement collectif quand celui-ci sera réalisé.

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

Règlement du P.L.U.**4.2.3. - Eaux pluviales**

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

L'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée si elle est possible.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

III. Electricité – téléphone – télédiffusion

Au sein des opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf impossibilité technique;
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation;
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de lotissement ou opérations groupées;
- les transformateurs ou coffrets doivent être implantés à l'alignement et intégrés au bâti ou aux clôtures.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

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

6.1. En application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, *en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RD 751 (déviation de Route à Grande Circulation).*

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

6.2. - Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- Route départementale hors agglomération : recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe des voies.
- Route départementale en agglomération : recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Autres voies : recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Règlement du P.L.U.

- 6.3. - Les reculs précisés à l'alinéa 6.2. s'appliquent aussi aux changements de destination.
- 6.4. - Des reculs moindres peuvent être admis :
- dans le cas de l'unité foncière bordée par au moins deux voies : le recul peut être réduit jusqu'à 2 m par rapport à la voie secondaire ;
 - dans le cas de reconstruction, rénovation ou de l'extension de constructions existantes de valeur ou en bon état déjà implantées dans les marges de recul définies au paragraphe 6.1.précédent, sous réserve que la construction ou l'extension envisagée ne réduise pas davantage la marge de recul que respecte la construction existante par rapport à la voie publique concernée ;
 - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (exemple : cheminement piétonnier et/ou cyclable indépendant de l'emprise d'une voie routière) ;
 - pour les bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, à condition de respecter les dispositions prévues au paragraphe 6.8. suivant.

Toutefois, les possibilités précisées au paragraphe 6.3. 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).

- 6.5. - Des reculs supérieurs à ceux fixés au paragraphe 6.1 peuvent être imposés pour des raisons de sécurité publique, en particulier pour des raisons de visibilité sur voie.
- 6.6. - Les annexes séparées de la construction principale doivent être implantées de telle manière qu'elles ne réduisent pas davantage la marge de recul que respecte la construction principale existante par rapport à la voie publique principale desservant celle-ci.
- 6.7. - En secteur Ubm, les constructions principales doivent être implantées à moins de 30 m de la voie publique existante (ou voie privée existante ouverte à la circulation publique) les desservant. Cette disposition ne s'oppose pas aux possibilités d'extension des constructions principales devant se réaliser au-delà de cette limite, OU de celles situées en dehors de la bande des 30 m ou à cheval sur cette limite.
- 6.8. - Un recul minimal de 7 m mesuré à compter de la limite d'emprise des voies départementales s'impose aux constructions techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services publics.
- 6.9. - Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 7.0. - Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliquent à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

- 7.1. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions principales doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère et jamais inférieure à 3 m
- 7.2. Les annexes peuvent être implantées en limite ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative.

Règlement du P.L.U.

7.3. Il peut être dérogé à cette règle :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction ne respectant pas cette règle,
- . pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur,...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. article 6 du titre 1),

7.4. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

7.5. Conformément aux dispositions prévues par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

7.6. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre constructions principales non contiguës.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. – La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou à 7 m au sommet de l'acrotère, sauf en secteur Ube^{OA7} où la hauteur maximale des constructions nouvelles doit être compatible avec les orientations d'aménagement précisées pour ce secteur (cf. *pièce n° 3 du P.L.U.*)

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.

10.2. – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

10.3. – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Règlement du P.L.U.

10.4. - La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m à l'égout de toiture.

Toutefois, la hauteur maximale de l'annexe ne peut excéder 4,5 m au faîtage et 3,5 m à la sablière pour la façade établie en limite séparative.

Il peut être dérogé à cette règle pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . l'annexe n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
- . la façade de l'annexe établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R 111-21 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 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.

11.1. – Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (35 ° maximum), couvertures en tuile.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant. La pente peut atteindre 40 °.

Il pourra être dérogé à ces règles pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables, pour des toitures-terrasses, pour des vérandas et piscines.

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

11.2. – Annexes

11.2.1. Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

11.2.2. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.3. – Clôtures :

11.3.1. – La hauteur maximale des clôtures en façade sur rue ou sur la profondeur de la marge de recul est limitée à 1,80 m.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2,00 m.

11.3.2. – Les clôtures éventuelles implantées à l'alignement ou sur la profondeur de marge de recul ou sur les limites séparatives doivent être constituées soit :

- par un mur bahut surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture en bois ou en plastique ou de brande. Cette clôture peut être composée d'éléments horizontaux ou verticaux accolés ou non jointifs.
- par un mur (non surmonté de grilles ou de grillages),
- par un grillage ou par des lisses, horizontales ou verticales, de bois ou plastique,
- par une clôture bois ou plastique, pleine ou ajourée,

Règlement du P.L.U.

11.3.3. – Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

11.3.4. – Le rehaussement de mur de pierres apparentes avec d'autres matériaux est interdit.

11.3.5. – Les murs et murets élaborés à partir de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit devront obligatoirement être enduits ou peints en harmonie avec l'environnement.

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 U_b 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage de logement d'habitation:

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement (dont une possible en garage) par logement devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ainsi qu'une place de stationnement supplémentaire pour quatre logements.

Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L123-1-13 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigée.

12.2 - Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

12.3. Modalités d'application

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

(en application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).

Règlement du P.L.U.**ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

- 13.1. – Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. – Création d'espaces verts communs :
Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 logements, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain concerné par le projet d'aménagement d'ensemble peut être imposée pour la réalisation d'espaces communs récréatifs ou d'agrément à dominante végétale (pouvant comprendre cheminements piétonniers et/ou cyclables, aires de jeux, espaces verts, noues ou bassins de rétention paysager...) et l'aménagement d'espaces libres.
- 13.3. Pour toute parcelle, une surface de l'ordre de 30 % de la superficie totale du terrain devra être conservée en espaces non imperméabilisés.
- 13.4. – Les aires de stationnement doivent être traitées de manière paysagère à dominante végétale, ou/et plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- 13.5. – Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être paysagées et s'accompagner d'un traitement à dominante végétale.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U1

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

La zone U1 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.

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et des S.A.G.E. en vigueur (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 13).

Rappel : De façon générale, toute action pouvant entraîner la dégradation de zones humides est interdite, sauf en cas de travaux d'intérêt public ne pouvant justifier d'autres alternatives que l'atteinte totale ou partielle de ces milieux. A titre dérogatoire, *dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires* devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions en vigueur du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et des S.A.G.E. en vigueur.

ARTICLE U1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception des cas visés à l'article suivant U1 2 ;
- les constructions et installations à usage d'activités industrielle, artisanale, tertiaire ;
- les constructions et installations à usage de bureaux et de commerces qui ne seraient ni nécessaires ni liés directement à la vocation et aux activités de la zone U1,
- le stationnement de caravane isolé quelle qu'en soit la durée ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 2°) de l'article U1 2 ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

Règlement du P.L.U.**ARTICLE U1 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 à usage d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- 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 du secteur ;
- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités dans la zone (citées dans le chapeau du début du chapitre) ;
- les constructions ou installations légères utilisées en tant que structures d'hébergement de loisirs ou les habitations légères de loisirs, à condition :
 - . que cet hébergement soit réalisé dans le cadre d'une activité touristique et de loisirs,
 - . que ces constructions ou installations correspondent à des structures aisément démontables,
 - . que l'emprise au sol de chacune de ces constructions ou installations n'excède pas 60 m²,
 - . que ces constructions bénéficient d'une intégration harmonieuse à l'environnement ;
- sur le secteur U1 du centre-bourg (parc de loisirs), l'aménagement de petits bâtiments ou d'installations annexes liés et nécessaires à la vocation du secteur, tels que bâtiments sanitaires, local d'accueil de moins de 10 m², local de jeux, 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 de préférence à base de structures légères limitant l'imperméabilisation du site.

ARTICLE U1 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

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, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Pour toute construction nouvelle, l'accès direct à la déviation de la RD 751 et ses bretelles d'échangeur est interdit.

Règlement du P.L.U.**ARTICLE U₁ 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX****4.1. 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.

4.2. Assainissement :**4.2.1. - Eaux usées domestiques**

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

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Le choix du système d'assainissement autonome doit être assis sur les conclusions d'une étude pédologique du sol évaluant ses qualités d'aptitude à l'épuration et à l'infiltration des rejets. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée à un réseau d'assainissement **collectif** quand celui-ci sera réalisé.

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

4.2.2 - 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.

4.3. - Electricité – téléphone – télédiffusion :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (*article L.111.6 du Code de l'Urbanisme*).

ARTICLE U₁ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

Règlement du P.L.U.**ARTICLE U1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Le nu des façades de toute construction doit être implanté à au moins 100 m par rapport à l'axe de la RD 751 et 10 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état avant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie.

6.3. - Dans les marges de recul définies par rapport aux voies publiques, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

6.4. - 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.

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

ARTICLE U1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre.
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 mètres.
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

L'implantation des constructions ne doit pas compromettre l'ensoleillement des habitations environnantes.

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

ARTICLE U1 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.

Règlement du P.L.U.**ARTICLE U1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, sauf dans le cas suivant :

- sur le secteur U1 du centre-bourg (parc de loisirs), le cumul d'emprise au sol des constructions légères à usage d'hébergement touristique ou habitations légères de loisirs ne devra pas excéder 600 m².

ARTICLE U1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- 10.1 - la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ("loge" de gardien) ne peut excéder 6 mètres sous l'égout de toiture.
- 10.2 - La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- 10.3 - Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, aux cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE U1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**■ Dispositions spécifiques :****11.1 - Toitures :**

11.1.1 - Les toitures des constructions à usage de loge de gardien, (si elles ne sont pas intégrées au volume de la construction d'équipement d'intérêt collectif), doivent présenter une faible pente (35° maximum) et être réalisées de préférence en tuiles en usage dans la région pour les toitures à pente. Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant. La pente peut atteindre 40°.

11.1.2 - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément aux *dispositions générales* ci-dessus.

11.2 - Les clôtures :

11.2.1 - Les clôtures éventuelles sont constituées par des éléments végétaux locaux ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, avec une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE U1 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage de logement d'habitation :

Deux places de stationnement par logement sur la parcelle.

12.2 - Constructions à usasse de bureaux. services et de commerces autorisés dans la zone :

Règlement du P.L.U.

- Une place par fraction de 40 m² de surface de plancher.

12.3 - Etablissements divers :

- Hôtels 1 place par chambre.
- Restaurants, cafés 1 place par 10 m² de salle.
- Hôtels-restaurants la norme la plus contraignante est retenue,
- Salles de réunion, de sport, de spectacle 1 place pour 2 personnes.

Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement mutualisé, pouvant répondre aux besoins de différentes destinations de constructions.

12.4 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

12.5 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE U1 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.3 - Sur le secteur U1 du centre-bourg (parc de loisirs), 25 % au moins de la superficie des terrains doit être traitée en espace d'agrément et plantée d'arbres à haute tige.
- 13.4 - Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE U1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE U1 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE U1 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue

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

La zone Ue est destinée aux constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal, commercial et tertiaire.

Cette zone se divise en 3 secteurs :

- le secteur Uea, correspondant aux activités économiques de la zone agglomérée de Chéméré,
- le secteur Ueb, correspondant :
 - . d'une part au site d'activité industrielle de l'entreprise localisée au Nord de la RD 751 et à l'Ouest de la RD 66, en sa partie sud,
 - . d'autre part à la zone d'activités du Chemin Saulnier, localisée le long de la RD 751 ;
- le secteur Uec, correspondant au site d'activité industrielle de l'entreprise localisée au Nord de la RD 751 et à l'Ouest de la RD 66, en sa partie nord.

ARTICLE Ue 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 Ue 2,
- les constructions à usage d'activités de commerces de détail,
- la création de bâtiments à usage agricole,
- le stationnement non couvert de caravanes non lié à une activité commerciale,
- 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 isolé de caravane quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article Ue 2.
- En secteur Ueb du Chemin Saulnier, toute construction et installation, tout dépôt de matériaux et de matériels sont interdits dans les marges de recul inconstructibles précisées à l'article 1AUe 6 et figurant au document graphique, à l'exception d'équipements légers de loisirs ne dépassant pas un volume de 10 m³ maximum et d'équipements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique visés à l'article suivant Ue 2.

Règlement du P.L.U.**ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'activités de commerces de gros,
- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, à condition :
 - . qu'il soit intégré au bâtiment d'activité,
 - . que sa surface de plancher n'excède pas **80 m²**,
 - . que pour tout logement admis dans les secteurs affectés par le bruit le long de la RD 751, secteurs définis par l'arrêté du 11 Octobre 1999 ; celui-ci doit présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié, et conformément à la législation en vigueur.
- les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que celles soumises à autorisation à condition que le rayon d'affichage à prévoir pour l'enquête publique soit inférieur ou égal à 2 500 m,
- les annexes aux constructions admises, les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ue,
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux,
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ue,
- les garages collectifs de caravanes, sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement du site,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve :
 - . qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement ou des constructions admises en secteur Ue,
 - . ou qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager,
 - . ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de réserve incendie,
- en secteur Ueb du Chemin Saulnier, les équipements légers de loisirs ne dépassant pas un volume de 10 m³ maximum, des panneaux d'information (y compris dans la bande de recul définie à l'article 6 par rapport à l'axe de la future RD 751 en 2x2 voies et des bretelles de l'échangeur).

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES**3.1. Accès**

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

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

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre peut être imposé.

Règlement du P.L.U.

3.1.3. Pour toute construction nouvelle, l'accès direct à la déviation de la RD 751 et ses bretelles d'échangeur est interdit.

3.2. Voirie

3.2.1. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 m ;
- largeur minimale de plateforme : 10 m.

Les impasses inférieures à 100 mètres de longueur et ne desservant qu'un îlot de propriété pourront présenter une largeur minimale de 6 m de plateforme.

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.

3.2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Il peut être dérogé à cette clause si la voie en impasse ne dessert qu'un îlot de propriété, auquel cas les aménagements intérieurs de l'îlot devront permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

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

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 :**2.1. - Eaux usées domestiques**

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

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

2.2. - Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leurs rejets soient admissibles et rendus compatibles avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Règlement du P.L.U.

Le choix du système d'assainissement autonome doit être assis sur les conclusions d'une étude pédologique du sol évaluant ses qualités d'aptitude à l'épuration et à l'infiltration des rejets. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

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

2.3. - 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 suffisant, 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 – télédiffusion :

Non réglementé.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

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

6.1. – Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- déviation de la RD 751 : 50 mètres pour les activités
100 mètres pour les habitations (y compris les logements de fonction)
- bretelle d'accès à la déviation de la RD 751 et l'axe de l'anneau du giratoire : 30 m
- Autres route départementale : 25 mètres
- Autres voies : 10 mètres.

6.2. - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- . lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- . lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- . lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- . lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie.

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

6.3 – En secteur Ueb du Chemin Saulnier, les constructions doivent en outre être implantées à 30 m de l'axe du lit du ruisseau situé à l'est du secteur concerné.

Règlement du P.L.U.**6.4 - En secteur Ueb du Chemin Saulnier :**

Une bande de recul inconstructible est définie. Elle se situe entre la voie de desserte et la limite de 50 m, comptée à partir de l'axe de la future RD 751 en 2x2 voies.

Cette bande inconstructible et enherbée pourra recevoir des structures légères de types : jeux d'enfants, drapeaux, panneaux d'informations, équipements de loisirs.

6.5. - Des marges de recul supérieures pourront être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées).**6.6. Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).**

Cependant, l'implantation de toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 66, à l'exception des bâtiments liés à l'exploitation de la route (W.C. public, station service, bâtiment pour le matériel d'exploitation de la route...) qui devront respecter une marge de recul minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 66.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1. – Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6 m,
- soit à une distance minimale de 6 mètres par rapport à chacune des limites,
- soit d'une limite à l'autre (avec réalisation de murs coupe-feu).

En secteur Ueb du Chemin Saulnier, outre ces dispositions, les constructions doivent respecter les reculs précisés aux documents graphiques du P.L.U. (cf. pièce n° 4 - plans de zonage).

7.2. – Implantation par rapport aux autres limites :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux autres limites.

7.3. – Cas particuliers :

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

Il pourra être imposé pour des constructions non contiguës une distance minimum de 6 m entre deux constructions à usage d'activités pour des raisons de sécurité.

Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des annexes.

Règlement du P.L.U.**ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

En secteurs Ueb et Uec, l'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la surface du terrain.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout des toitures ou au bas de l'acrotère à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. – La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou au bas de l'acrotère.

10.2. – La hauteur des autres constructions est limitée :

- à 12 mètres en secteur Uea et sur le secteur Ueb situé à l'Ouest de la RD 66,
- à 16 mètres pour le secteur Uec.

10.3. – En secteur Ueb du Chemin Saulnier, la hauteur des constructions situées en bordure de la RD 751, **en sous-secteur H1 (cf. documents graphiques – plans de zonage)**, ne pourra excéder 8 m à l'égout. La hauteur des constructions situées **en sous-secteur H2 (cf. documents graphiques – plans de zonage)**, sera limitée à 12 m maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.4. – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

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

11.1. 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.

11.2. Les talus en déblais et remblais seront modelés en pente douce et végétalisés.

11.3. Pour les façades des constructions, la tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures doit rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

L'ensemble des façades devra être traité avec un souci de recherche architecturale, en particulier celles donnant sur la déviation de la RD 751.

Les couleurs vives en façade sont exclues.

Les bardages brillants sont interdits.

Règlement du P.L.U.

11.4. Sur le secteur Ueb du Chemin Saulnier, dans le sous-secteur H1 défini sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage), il est souhaitable que les entreprises orientent leur façade principale vers l'axe routier.

En secteur Ueb du Chemin Saulnier, l'emploi de matériaux galvanisés **brillants** de construction y est interdit.

L'emploi de matériaux modernes doit être justifié au regard d'une insertion harmonieuse dans l'environnement, du respect du paysage existant ou d'impératifs techniques.

Les matériaux bruts de remplissage devront être enduits.

L'utilisation de tous les matériaux de récupération est interdite. De même, tous les matériaux type tôle ondulée, bac acier devront être peints.

11.5. De plus, en secteur Ueb :

Pour les bâtiments dont la hauteur à l'égout est inférieure à la hauteur de référence (cette hauteur de référence = cote finie de l'enrobé de surface de l'axe central de la déviation prise sur le passage supérieur de la RD 66 + 2,00 m) : la couverture en toitures des bâtiments devra faire l'objet d'un traitement particulier.

11.6.- Clôtures :

11.6.1. Dispositions générales applicables au secteur Uea, Ueb et Uec, à l'exception du secteur Ueb du chemin Saulnier

Les clôtures seront constituées d'un grillage plastifié ou laqué à grandes mailles ajourées, elles ne pourront excéder 2 m de haut. Elles pourront être accompagnées de haies végétales.

La hauteur de ces dernières n'excédera pas 2 mètres, sauf réglementation particulière ou pour des raisons justifiées de sécurité.

Tout grillage susceptible de rouiller est interdit.

Les poteaux béton sont interdits. Les poteaux de maintien des clôtures seront métalliques et peints ou plastifiés.

11.6.2. Clôtures en secteur Ueb du Chemin Saulnier,

Le long des voies et en limites parcellaires sur la bande de recul de 10 m par rapport à l'axe de la voie, les clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage plastifié ou laqué à grandes mailles ajourées, ne pouvant excéder 2,00 m maximum de haut,
- d'une haie végétale de 1,40 m maximum, doublée ou non d'un grillage défini ci-dessus,
- d'un mur obligatoirement enduit, d'une hauteur maximale de 1,00 m, surmonté ou non d'un grillage défini ci-dessus, le tout ne pouvant excéder 2,00 m maximum.

Pour les autres limites parcellaires, les clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage plastifié ou laqué à grandes mailles ajourées, ne pouvant excéder 2,00 m maximum de haut,
- d'une haie végétale de 2,00 m maximum doublée ou non d'un grillage défini ci-dessus,
- d'un mur obligatoirement enduit, d'une hauteur maximale de 2,00 m, surmonté ou non d'un grillage défini ci-dessus, le tout ne pouvant excéder 2,00 m de haut maximum. La hauteur maximale des clôtures fera l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

Règlement du P.L.U.

Dans la bande de recul enherbée, inconstructible, définie à l'article Ue 6, les clôtures seront constituées de grillages de 2,00 m de haut maximum, à grandes mailles ajourées, peints ou plastifiés.

Ces grillages ne pourront ni être doublés de haies, ni posés sur un soubassement apparent. Si cela est techniquement nécessaire, seuls les soubassements enterrés seront autorisés.

11.7. – Annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.8. – Les matériaux :

En secteur Ueb, les matériaux bruts de remplissage devront être enduits.

ARTICLE Ue 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.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain concerné par le projet ou dans son environnement immédiat ou bien peuvent être réalisées au sein du secteur sous la forme d'aires de stationnement mutualisées entre différentes activités.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage de logement d'habitation

Deux places de stationnement par logement de fonction sur la parcelle.

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.3 - Constructions à usage de commerce**12.3.1 - Cas de commerces comportant des surfaces de ventes alimentaires.**

Le nombre de places à prévoir est en fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m ² :	1 place par fraction de 50 m ²
- entre 150 et 500 m ² :	5 places pour 100 m ²
- entre 500 et 1 000 m ² :	10 places pour 100 m ²
- entre 1 000 et 2 500 m ² :	20 places pour 100 m ²
- entre 2 500 et 5 000 m ² :	17 places pour 100 m ²
- entre 5 000 et 10 000 m ² :	15 places pour 100 m ²
- au dessus de 10 000 m ² :	12 places pour 100 m ²

12.3.2 - Cas des autres commerces :

Une place par fraction de 40 m² de surface de vente.

Règlement du P.L.U.12.4 - Etablissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers :

Une place par fraction de 100 m² de surface de plancher.

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

12.5 - Etablissements divers :

- hôtels	1 place de stationnement par chambre
- restaurants, cafés	1 place de stationnement par 10 m ² de salle
- hôtels- restaurants	la norme la plus contraignante est retenue
- cliniques, foyers	1 place de stationnement pour 2 lits
- salles de réunion, de sport, de spectacle	1 place de stationnement pour 2 personnes
- établissement d'enseignement	1 place de stationnement pour 40 m ² de surface de plancher

12.6 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

12.7 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.8. En secteur Ueb du Chemin Saulnier,

Dans la bande de recul enherbée, inconstructible, définie à l'article Ue 6, les aires de stationnement sont interdites.

Pour les entreprises situées le long de la RD 751, les aires de stationnement seront permises le long de celle-ci, derrière la bande enherbée, c'est à dire en façade de la zone d'activités.

Pour les autres entreprises, une aire de stationnement destinée à l'accueil du public sera implantée de préférence devant la façade principale et une aire de stationnement pour le personnel se situera, de préférence, en arrière du bâtiment, le tout devant être paysager.

Dans la bande de recul enherbée, inconstructible, les aires de stockage sont interdites.

Pour les entreprises situées le long de la RD 751, les aires de stockage ne devront pas nuire à l'image de l'ensemble de la zone et seront donc interdites le long de cette voie. Elles se situeront soit derrière le bâtiment, soit sur le côté.

Dans le reste de la zone, les aires de stockage se situeront en arrière ou sur les côtés des bâtiments et suivant la nature de ceux-ci, ils pourront être enclos afin de limiter leur impact visuel.

Règlement du P.L.U.**ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Il est demandé la plantation d' 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ceux-ci peuvent être plantés librement sur la parcelle concernée.

Il est souhaitable que les plantations existantes soient maintenues dans la mesure du possible.

En secteur Uec : en cas d'impossibilité du maintien des arbres existants à l'ouest de la zone, la suppression d'un arbre devra être compensée par la plantation d'un arbre de la même essence au sein de la zone.

13.2 - 5% de la superficie des terrains doivent être traités en espaces verts et plantés.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

13.4 - **Sur le secteur Ueb du Chemin Saulnier**, le découpage des lots et l'implantation des bâtiments devra tenir compte de bandes végétales à conserver sur les limites du secteur et en limite nord du bassin de rétention des eaux pluviales.

Dans ces bandes végétales, la végétation doit être mise en valeur afin de constituer les limites naturelles et végétales du secteur.

Dans ces bandes végétales, les aires de stockage ne devront pas nuire à l'image de l'ensemble de la zone et seront donc interdites le long de la RD 751. Elles se situeront sur le côté du bâtiment.

Sur le reste du secteur, les aires de stockage se situeront en arrière ou sur les côtés des bâtiments et suivant la nature de ceux-ci, ils pourront être enclos afin de limiter leur impact visuel.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ue 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

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 1AU** 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 de programmation et en tout état de cause par le règlement (partie graphique et /ou écrite),
- **des secteurs 2AU** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification voire à une révision du plan local d'urbanisme.

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

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU

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

Les zones **1AU** 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 **1AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **1AU** 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 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension de constructions à usage industriel, agricole et artisanal à l'exception de celles visées à l'article 1AU 2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 2°) de l'article 1AU 2,
- les plans d'eau,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- 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 de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée,
- l'implantation de pylônes de tout type.
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

Sur les zones humides délimitées sur le document graphique réglementaire (zonage), sont interdites toutes constructions, toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides.

Règlement du P.L.U.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous condition :

1°) les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat et les milieux environnants 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 (1AU 3 à 1AU 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 secteurs (*cf. pièce n° 3 "orientations d'aménagement et de programmation" 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 **1AU^{OA8}** : ce secteur devra compter au moins **88 logements**,
- secteur **1AU^{OA9}** : ce secteur devra compter au moins **37 logements**.

Dans le cas d'une urbanisation partielle du secteur, le nombre de logements minimum 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 logements minimum à réaliser sur l'ensemble du secteur 1AU a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AU.

Dans le cas d'un aménagement partiel du secteur, celui-ci doit être conçu de telle manière qu'il ne compromette pas le restant de l'aménagement du site sur la base de la cohérence d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

2°) Dans le secteur 1AU^{OA8}, une partie du programme de logements devra être affectée, au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme, à la réalisation de logements dans des objectifs de mixité sociale dans les conditions suivantes :

- . le secteur A défini par l'OAP du secteur 1AU^{OA8} devra comprendre au minimum 20 % de logements locatifs sociaux.
- . le secteur B défini par l'OAP du secteur 1AU^{OA8} devra comprendre au minimum 30 % de logements locatifs sociaux et 3 logements en accession sociale, en compatibilité avec les orientations relatives à l'habitat (*cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OA8*).

Dans le cas d'une urbanisation par tranche de la partie du secteur 1AU concerné, la part de logements affectée à des logements locatifs sociaux à réaliser sur la partie du secteur concerné, devra respecter, un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur arrondie à la valeur inférieure prise par défaut, calculée sur la base des pourcentages définis ci-dessus).

3°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition que :

- . ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en secteur 1AU et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
- . ils soient réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager,
- . ils soient nécessaires à la réalisation de réserves incendie,
- . ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général.

Règlement du P.L.U.

- 4°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 10 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES**3.1. Accès**

- 3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2. Voirie

- 3.2.1. 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.
- 3.2.2. 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.
- 3.2.3. Les voies en impasse desservant plusieurs habitations doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- 3.2.4. En cas d'aménagement partiel de la zone, l'aménageur sera tenu de ne pas compromettre l'extension du reste de la zone en prévoyant des dimensions et des accès suffisants pour l'urbanisation future.
- 3.2.5. Cas des servitudes de passage : le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent article.

Desserte piétonnière et/ou cyclable

Les secteurs 1AU doivent être desservis par des cheminements piétonniers et/ou cyclables, conçus de telle manière qu'ils soient raccordés avec les cheminements environnants s'ils existent ou qu'ils puissent être prolongés sur des secteurs riverains.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Règlement du P.L.U.**II. Assainissement :****4.2.1. - Eaux usées domestiques**

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

Toutes constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2. - Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

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

4.2.3. - Eaux pluviales

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

En cas d'aménagement partiel de la zone, l'aménageur sera tenu de ne pas compromettre l'extension du reste de la zone, en prévoyant des dimensions et branchements des réseaux suffisants pour l'urbanisation future.

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

La régulation des eaux pluviales est exigée sur les secteurs 1AU. L'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée si elle est possible.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

4.3. - Electricité – téléphone – télédiffusion :

Au sein des opérations d'aménagement réalisées en secteur 1AU, les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

Le raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de lotissement ou opérations groupées.

Les transformateurs ou coffrets doivent être implantés à l'alignement et intégrés au bâti ou aux clôtures.

ARTICLE 1AU 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

Règlement du P.L.U.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions et installations admises en zone 1AU doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes ou à créer, sauf lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies : en ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à la voie principale desservant la construction, sous réserve que le projet ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).
- 6.2. Toutefois, l'implantation des constructions principales à l'alignement de voies ou d'emprises publiques peut être admise si elle est justifiée par un projet d'aménagement d'ensemble.
- 6.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).
- 6.4. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions nouvelles (à usage d'habitation, d'activité ou d'annexe) devront être implantées
 - soit en respectant une distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative au moins égale à 3 mètres.
 - soit en limite séparative.
- 7.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit en outre être en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies pour chacun des secteurs 1AU (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OA8 et OA9).
- 7.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Les règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, applicables en zone Ub (cf. article Ub 8) s'appliquent aux constructions édifiées en zone 1AU.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Règlement du P.L.U.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. – De manière générale, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder **7 mètres** à l'égout des toitures ou 7 m au bas de l'acrotère, mais des hauteurs maximales différentes peuvent être précisées dans les orientations d'aménagement relatives à ces secteurs.

La hauteur maximale des constructions doit rester en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies pour chacun des secteurs 1AU (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OA8 et OA9).

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.

10.2. – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

10.3. – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

10.4. - La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m à l'égout de toiture.

Toutefois, la hauteur maximale de l'annexe ne peut excéder 4,5 m au faîtage et 3,5 m à la sablière pour la façade établie en limite séparative.

Il peut être dérogé à cette règle pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . l'annexe n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
- . la façade de l'annexe établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**■ Dispositions générales**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R 111-21 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 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.

11.1. – Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (35 ° maximum), couvertures en tuile.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant. La pente peut atteindre 40 °.

Il pourra être dérogé à ces règles pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables, pour des toitures-terrasses, pour des vérandas et piscines.

Règlement du P.L.U.

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

11.2. – Annexes :

11.2.1. Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

11.2.2. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.3. – Clôtures :

11.3.1. – La hauteur maximale des clôtures en façade sur rue ou sur la profondeur de la marge de recul est limitée à 1,80 m.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2,00 m.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour des piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente du terrain naturel.

11.3.2. – Les clôtures éventuelles implantées à l'alignement ou sur la profondeur de marge de recul ou sur les limites séparatives doivent être constituées soit :

- par un mur bahut surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture en bois ou en plastique.

Cette clôture peut être composée d'éléments horizontaux ou verticaux accolés ou non jointifs.

- par un mur,

- par un grillage ou par des lisses, horizontales ou verticales, de bois ou plastique,

- par une clôture bois ou plastique, plane ou ajourée,

11.3.3. – Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

11.3.4. – Le rehaussement de mur de pierres apparentes avec d'autres matériaux est interdit.

11.3.5. – Les murs et murets en façade de voies publiques ou privées élaborés à partir de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit devront obligatoirement être enduits en harmonie avec l'environnement.

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

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

ARTICLE 1AU 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 ou dans l'environnement immédiat.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement (dont une possible en garage) par logement devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ainsi qu'une place de stationnement supplémentaire pour quatre logements.

Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

Règlement du P.L.U.

Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L123-1-13 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigée.

12.2 - Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

12.3. Modalités d'application

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

(en application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1. Les opérations d'aménagement et constructions doivent être en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies pour chacun des secteurs 1AU (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OA8 et OA9). Elles doivent en ce sens prendre en compte les dispositions relatives aux plantations, haies, espaces verts à conserver ou à recréer, précisées par ces orientations d'aménagement.
- 13.2. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues. Si leur suppression est rendue nécessaire par l'aménagement du secteur, elle doit alors s'accompagner de plantations équivalentes d'essences locales participant au traitement paysager et à la qualité écologique du secteur.
- 13.2. Création d'espaces verts communs :
Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 logements, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain concerné par le projet d'aménagement d'ensemble peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs à dominante végétale (pouvant comprendre cheminements piétonniers et/ou cyclables, aires de jeux, espaces verts, noues et bassins de rétention paysager...) et l'aménagement d'espaces libres.
- 13.3. Conserver au moins 30 % d'espaces non imperméabilisés au sein du secteur aménagé, pouvant être répartis librement par l'aménageur au sein du secteur.
- 13.4. Les aires de stationnement doivent être traitées de manière paysagère à dominante végétale, ou/et plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

Règlement du P.L.U.

**ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AUe

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

La zone **1AUe** correspond au secteur à caractère naturel de la commune destiné à être affecté aux activités, constructions et installations tertiaires, artisanales ou industrielles susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat et dont l'aménagement est prévu à court et moyen terme.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate des secteurs **1AUe** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur **1AUe** sont définies dans le présent règlement (partie écrite et document graphique du P.L.U.) et dans les orientations d'aménagement (*cf. pièce n° 3 du P.L.U. – Orientation d'aménagement n° 10 dite OA11*).

Les dispositions écrites contenues dans les *orientations d'aménagement et de programmation* relatives à *l'extension du secteur 1AUe du Chemin Saulnier* au lieu-dit "les Chaussées" (*cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OA10*) précisent les principes avec lesquels les futures opérations et constructions devront être compatibles.

ARTICLE 1AUe 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités de commerces de détail,
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUe 2,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- 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 caravanes quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article 1AUe 2.
- toute construction et installation, tout dépôt de matériaux et de matériels sont interdits dans les marges de recul inconstructibles précisées à l'article 1AUe 6 et figurant au document graphique, à l'exception d'équipements légers de loisirs ne dépassant pas un volume de 10 m³ maximum et d'équipements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique visés à l'article suivant 1AUe 2,

Règlement du P.L.U.

**ARTICLE 1AUe 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A
CONDITIONS PARTICULIERES**

- les constructions à usage d'activités, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement relatives à ce secteur, prévues en pièce n°3 du P.L.U. (cf. "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.) et les dispositions précisées ci-après et aux articles suivants ;
- Les constructions à usage d'activités de commerces de gros,
- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, à condition :
 - . qu'il soit intégré au bâtiment d'activité,
 - . que sa surface de plancher n'excède pas **80 m²**,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve :
 - . qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement ou des constructions admises en secteur 1AUe,
 - . ou qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager,
 - . ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de réserve incendie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, ainsi que celles soumises à autorisation à condition que le rayon d'affichage à prévoir pour l'enquête soit inférieur ou égal à 2 500m,
- les annexes aux constructions admises, les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur 1AUe,
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- les équipements légers de loisirs ne dépassant pas un volume de 10 m³ maximum, des panneaux d'information (y compris dans la bande de recul définie à l'article 6.

ARTICLE 1AUe 3 – ACCES ET VOIRIE**3.1. - 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.

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation automobile sera la moindre, peut être imposé.

Les principes d'accès et de desserte de l'extension du secteur 1AUe du Chemin Saulnier doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement écrites relatives à ce secteur (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

Règlement du P.L.U.**3.2.- 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.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes:

- largeur minimale de chaussée : 6 m
- largeur minimale de plate-forme : 10 m

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 m doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux poids lourds de faire aisément demi-tour.

Tout accès direct sur la R.D. 751 est interdit.

ARTICLE 1AUe 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau potable :**

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

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 :**2.1. - Eaux usées domestiques**

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

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

2.2. - Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leurs rejets soient admissibles et rendus compatibles avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Le choix du système d'assainissement autonome doit être assis sur les conclusions d'une étude pédologique du sol évaluant ses qualités d'aptitude à l'épuration et à l'infiltration des rejets. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

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

Règlement du P.L.U.**2.3. - 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 suffisant, 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.

ARTICLE 1AUe 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. - Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la RD 66 et 10 m par rapport à l'axe des autres voies.
- 6.2. - De plus les constructions doivent être implantées à 30 m de l'axe du lit du ruisseau situé à l'est de la zone.
- 6.3. - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- 6.4. - Des marges de recul supérieures pourront être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées).
- 6.5. - Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Cependant, l'implantation de toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 66, à l'exception des bâtiments liés à l'exploitation de la route (W.C. public, station service, bâtiment pour le matériel d'exploitation de la route...) qui devront respecter une marge de recul minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 66.

- 6.6.- Des dispositions différentes pourront aussi 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, E.D.F., abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Règlement du P.L.U.**ARTICLE 1AÜe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- soit sur une des deux limites séparatives (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge de recul de 6 m minimum,
- soit en retrait en respectant un recul minimum de 6 m,
- soit d'une limite à l'autre (avec réalisation de murs coupe-feu).

En secteur 1AÜe du Chemin Saulnier, outre ces dispositions, les constructions doivent respecter les reculs précisés aux documents graphiques du P.L.U. (cf. pièce n° 4 - plans de zonage) et rappelés par les orientations écrites d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U. - OA11).

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

Il pourra être imposé pour des constructions non contiguës une distance minimum de 6 m entre deux constructions à usage d'activités pour des raisons de sécurité.

Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des annexes.

ARTICLE 1AÜe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AÜe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout des toitures ou au bas de l'acrotère à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions sera limitée à 12 m maximum.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage d'intérêt public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE 1AÜe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**11.1. - Aspect général :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R 111-21 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 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 talus en déblais et remblais seront modelés en pente douce et végétalisés.

Les constructions situées à l'angle de deux voies ou marquant l'espace public feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades.

11.2. L'ensemble des façades devra être traité avec un souci de recherche architecturale.

Il est souhaitable que les entreprises orientent leur façade principale vers l'axe routier.

L'emploi de matériaux galvanisés **brillants** de construction est interdit.

11.3. Matériaux :

L'emploi de matériaux modernes doit être justifié au regard d'une insertion harmonieuse dans l'environnement, du respect du paysage existant ou d'impératifs techniques.

Les matériaux bruts de remplissage devront être enduits.

L'utilisation de tous les matériaux de récupération est interdite. De même, tous les matériaux type tôle ondulée, bac acier devront être peints.

11.4. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tout grillage susceptible de rouiller est interdit, les poteaux béton sont interdits. Les poteaux de maintien des clôtures seront métalliques et peints ou plastifiés.

Le long des voies et en limites parcellaires sur la bande de recul de 10 m par rapport à l'axe de la voie, les clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage plastifié ou laqué à grandes mailles ajourées, ne pouvant excéder 2,00 m maximum de haut,
- d'une haie végétale de 1,40 m maximum, doublée ou non d'un grillage défini ci-dessus,
- d'un mur obligatoirement enduit, d'une hauteur maximale de 1,00 m, surmonté ou non d'un grillage défini ci-dessus, le tout ne pouvant excéder 2,00 m maximum.

Pour les autres limites parcellaires, les clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage plastifié ou laqué à grandes mailles ajourées, ne pouvant excéder 2,00 m maximum de haut,
- d'une haie végétale de 2,00 m maximum doublée ou non d'un grillage défini ci-dessus,
- d'un mur obligatoirement enduit, d'une hauteur maximale de 2,00 m, surmonté ou non d'un grillage défini ci-dessus, le tout ne pouvant excéder 2,00 m de haut maximum. La hauteur maximale des clôtures fera l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

Les dispositions relatives aux clôtures ne doivent pas compromettre la conservation de haies végétales en compatibilité avec les orientations écrites d'aménagement (cf. Pièce n° 3 du P.L.U.).

11.5 - Enseignes et éclairages :

- en aucun cas les éclairages privés, les publicités et enseignes lumineuses destinés à l'usage privé ne pourront être localisés sur les espaces publics.
- il pourra cependant être autorisé un éclairage commun et général de l'ensemble des façades par des spots disposés sur les espaces verts communs, pour les façades donnant sur la bretelle d'accès à la déviation.

Le positionnement de drapeaux peut se localiser dans la bande de recul inconstructible définie au plan masse du projet urbain annexé au présent P.L.U.

Règlement du P.L.U.**ARTICLE 1AJe 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules, correspondant au besoin des constructions et des installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre nette.

12.2 - Constructions à usage de commerce :

12.2.1 - Cas de commerces comportant des surfaces de ventes alimentaires.

Le nombre de places à prévoir est en fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m ²	1 place par fraction de 50 m ²
- entre 150 et 500 m ²	5 places pour 100 m ²
- entre 500 et 1 000 m ²	10 places pour 100 m ²
- entre 1 000 et 2 500 m ²	20 places pour 100 m ²
- entre 2 500 et 5 000 m ²	17 places pour 100 m ²
- entre 5 000 et 10 000 m ²	15 places pour 100 m ²
- au dessus de 10 000 m ²	12 places pour 100 m ²

12.2.2 - Cas des autres commerces

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.3 - Etablissements à usage de dépôts et d'ateliers :

Une place par fraction de 100 m² de surface hors œuvre nette.

12.4 - Etablissements divers :

- hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- restaurants, cafés : 1 place de stationnement par 10 m² de salle
- hôtels- restaurants : la norme la plus contraignante est retenue

12.5 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.6 - Dans les bandes de recul inconstructibles, devant être enherbées, définies à l'article 6 du règlement et par les orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U. - OA10), les aires de stationnement sont interdites.

12.7. Pour les entreprises situées le long de la RD 66, les aires de stationnement sont permises le long de celle-ci, derrière la bande enherbée.

Pour les autres entreprises, le positionnement de l'aire de stationnement reste libre.

Les besoins en stationnement pourront être satisfaits par des aires de stationnement à usage mutualisé.

Règlement du P.L.U.**ARTICLE 1A_{Ue} 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1. Les opérations d'aménagement et les constructions admises en secteur 1A_{Ue} doivent être en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies pour ce secteurs1A_{Ue} (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OA11). Elles doivent en ce sens prendre en compte les dispositions relatives aux plantations, haies, espaces verts à conserver ou à recréer, précisées par ces orientations d'aménagement.
- 13.2. - Il est demandé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ceux-ci peuvent être plantés librement sur la parcelle concernée. Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un traitement paysager.
- Il est souhaitable que les plantations existantes soient maintenues dans la mesure du possible.
- 13.3 - Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.
- 13.4 - Les bandes de recul inconstructibles définies à l'article 6 du règlement et par les orientations d'aménagement serviront à la mise en valeur de la zone d'activités : elles seront végétalisées par des essences de faible hauteur (gazon, herbes folles, graminées...).
- Dans ces bandes de recul, enherbées, les aires de stockage sont interdites.
- Pour les entreprises situées le long de la RD 66, les aires de stockage ne devront pas nuire à l'image de l'ensemble de la zone et seront donc interdites le long de cette voie. Elles se situeront de préférence sur le côté du bâtiment mais en aucun cas, côté RD 66.
- Ils pourront être enclos afin de limiter leur impact visuel.
- 13.5 - AU moins 10% de la superficie des terrains doivent être traités en espaces non imperméabilisés, dont au moins 5 % en espaces verts et plantés.

ARTICLE 1A_{Ue} 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE 1A_{Ue} 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1A_{Ue} 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'aménagement du secteur 1A_{Ue} doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU

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

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais 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 2AU sont destinés à accueillir de l'habitat et de services ou de commerces compatibles avec de l'habitat.

Ces secteurs 2AU ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Dans ce cadre-ci, les conditions d'aménagement et d'équipement de ces secteurs qui seraient ouverts à l'urbanisation par modification ou révision du P.L.U. devront alors être compatibles avec les éventuelles *orientations d'aménagement* susceptibles de les concerner (cf. pièce spécifique n° 3 du P.L.U. relative aux *orientations d'aménagement et de programmation*).

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.

Certaines zones 2AU sont concernées par des zones humides identifiées aux documents graphiques du P.L.U. conformément à la légende sur lesquelles toute construction et installation restera interdite lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, à l'exception d'ouvrages ou d'aménagements légers strictement liés et nécessaires à la gestion des eaux pluviales du secteur sous réserve de maintenir le caractère naturel de la zone humide.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- 1°) La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 10 du Titre Ier du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement ultérieur du secteur concerné.
- 2°) La réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales, à condition :
 - . qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et/ou qu'ils répondent à un intérêt général,
 - . qu'ils ne compromettent bien l'aménagement cohérent ultérieur du secteur 2AU.

Règlement du P.L.U.

- 3°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt collectif, en particulier ceux visés aux alinéas 1° et 2° précédents.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE AU2 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE AU2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

ARTICLE 2AU 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 m de l'alignement de voies et emprises publiques.

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

Les constructions ou installations devront être implantées soit en respectant une distance comptée horizontalement entre tout point de la construction ou de l'installation et la limite séparative au moins égale à 3 mètres, soit en limite séparative.

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

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Règlement du P.L.U.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 – REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 – REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

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 notamment :

- des secteurs An dans lesquels toute construction nouvelle, y compris à usage agricole, est interdite,
- un secteur Ad, concerné par une ancienne décharge,
- un secteur As réservé à l'unité de traitement des eaux usées de la commune,
- des secteurs correspondant à des espaces agricoles participant à des continuités écologiques, tels qu'ils sont identifiés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage) conformément à leur légende.
- des entités archéologiques, répertoriées au plan de zonage conformément à la légende, où les occupations des sols admises en zone agricole ne doivent pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- des secteurs agricoles concernés par des zones humides,

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et des S.A.G.E. en vigueur (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 13).

Les dispositions précisées à l'article 13 des dispositions générales du règlement (titre 1) s'appliquent.

Règlement du P.L.U.

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 directement liée et non nécessaire à l'activité agricole, à l'exploitation agricole ;
 - toute construction ou installation non liée et non nécessaire à un service public ou d'intérêt public collectif,
 - toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone, sauf cas précisés à l'article A 2 ;
 - l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- . **dans les secteurs An :**
 - la mise en place de toute construction, y compris celle à usage agricole, à l'exception de celles liées et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ;
 - l'implantation d'éoliennes, d'antennes-relais ;
- . **dans le secteur Ad :**
 - tout affouillement ou exhaussement de sols ;
- . **dans le secteur As :**
 - toute construction et installation, sauf celles directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'unité de traitement des eaux usées ;
- . **dans les secteurs agricoles participant à des continuités écologiques :**
 - toute construction ou installation, à l'exception des cas prévus à l'article A 2 suivant spécifiques à ces secteurs,
 - l'implantation d'éoliennes, d'antennes-relais.

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

Sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement de l'activité et des exploitations agricoles :

I. les constructions et installations directement liées et nécessaires aux besoins des exploitants agricoles, admises dans le cadre des conditions précisées ci-après :

■ *En secteur agricole (A), en dehors des secteurs An, As, Ad, des continuités écologiques et des zones humides définies sur les documents graphiques*

- l'édification de construction ou le changement de destination d'un bâtiment, à des fins de logement de fonction strictement lié et indispensable au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) dans la limite d'un seul logement intégré à l'exploitation par exploitant, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - ces constructions doivent être implantées :

Règlement du P.L.U.

- * soit à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) des principaux bâtiments de l'exploitation. Toutefois, une légère adaptation de distance pourra être acceptée pour des motifs topographiques, sanitaires ou d'accès ou pour des spécificités législatives ou réglementaires ;
 - * soit en continuité d'un ensemble habité (hameau, lieu-dit), situé dans le voisinage proche du corps d'exploitation,
 - ces constructions doivent être édifiées après la réalisation des bâtiments principaux constituant le corps de l'exploitation,
 - pour tout logement situé dans les secteurs affectés par le bruit le long de la RD 751, secteurs définis par l'arrêté du 11 Octobre 1999 ; celui-ci doit présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié, et conformément à la législation en vigueur ;
- la construction de piscines, sous réserve que :
- . leur emprise au sol n'excède pas 100 m²,
 - . qu'elles soient édifiées à moins de 20 m de la construction principale à usage d'habitation,
- la construction et l'extension d'autres annexes liées au logement de l'exploitant, à condition que :
- . elles soient implantées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale (logement) de l'exploitant agricole,
 - . leur emprise au sol (ou le cumul d'emprise au sol) des extensions ou constructions d'annexes n'excède pas 40 m², ces possibilités sont à considérer à compter de la date d'approbation de l'élaboration du présent P.L.U.,
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant,
- **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...) 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 et sous réserve que ce soit réalisé sur une exploitation permanente et principale.
- **les aires naturelles de camping et le camping à la ferme**, sous réserve que :
- . ces équipements et installations s'inscrivent dans le cadre d'une diversification des activités d'une exploitation agricole permanente et principale,
 - . ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole de l'exploitation,
 - . que ces aménagements soient respectueux de l'environnement et fassent l'objet d'une insertion paysagère adaptée à son contexte,
- **les affouillements et exhaussements de sol** sous condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

II. les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, en particulier :■ En secteurs A, An, As, Ad

- 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,

Règlement du P.L.U.■ En secteurs agricole A et As

- la mise en place d'éoliennes et de leurs installations ou équipements connexes nécessaires à leur exploitation, sous réserve de respecter leurs réglementations spécifiques.

■ dans les secteurs agricoles participant à des continuités écologiques,

- les équipements liés et nécessaires à la voirie et aux réseaux divers répondant à des besoins d'intérêt collectif, dès lors qu'est justifiée l'absence d'alternative possible à la réalisation du projet en dehors de ces secteurs.
- les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.

■ En secteurs agricoles concernés par des zones humides,

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et des S.A.G.E. en vigueur sur le territoire.

Les dispositions précisées à l'article 13 des dispositions générales du règlement (cf. titre 1) s'appliquent.

Dans ces secteurs, pourront être admis :

- les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides et du réseau hydrographique,
- les équipements liés et nécessaires à la voirie et aux réseaux divers répondant à des besoins d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires à la réalisation de ces équipements, dès lors qu'est justifiée l'absence d'alternative possible à la réalisation du projet en dehors de ces secteurs.

III. les cas spécifiques : les autres constructions et installations admises sous conditions particulières :■ En secteurs agricoles A et An,

- 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 et d'être réalisé dans le respect des distances réglementaires applicables par rapport aux bâtiments agricoles soumis à leur propre réglementation
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement
- l'aménagement, la réfection, l'adaptation des constructions existantes, (sans changement de destination),
- la rénovation et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes sous réserve que :
 - la rénovation ou l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
 - le cumul* d'extensions admises, à compter de la date d'approbation du P.L.U. initialement approuvé le 18 février 2009, n'excède pas :
 - 30 % de l'emprise au sol de la construction existante qui présente une emprise au sol supérieure ou égale à 130 m² (tel qu'elle existe à la date d'approbation du P.L.U. initialement approuvé le 18 février 2009),

Règlement du P.L.U.

- . une emprise au sol maximale de 40 m² lorsque la construction existante à la date d'approbation du P.L.U. initialement approuvé le 18 février 2009, présente une emprise au sol inférieure à 130 m²,
- * cette extension pouvant par ailleurs être réalisée par phases successives, dans la limite de l'emprise maximale de 30 % ou de 40 m² définie ci-dessus,
- . la rénovation ou l'extension ne crée pas de logement nouveau,
- . l'extension n'entrave pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes et dans le respect d'un recul des 100 m des bâtiments agricoles concernés,
- . pour les extensions sur des constructions d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit le long de la RD 751, secteurs définis par l'arrêté du 11 Octobre 1999 ; celles-ci doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié, et conformément à la législation en vigueur ;
- la construction de piscines, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 100 m² et qu'elles soient intégralement implantées dans un périmètre de 20 m à compter de la construction principale,
- l'extension et la construction d'autres annexes à la construction principale à usage d'habitation, à condition :
 - . que ces annexes soient implantées à moins de 20 m de la construction principale,
 - . que leur emprise au sol ou le cumul d'emprises au sol des extensions ou constructions d'annexes n'excède pas 40 m², ces possibilités maximales de constructions ou d'extension d'annexes sont à considérer à compter de la date d'approbation de l'élaboration du P.L.U. initialement approuvé le 18 février 2009 *,
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant,
- * **Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants à moins de 40 m de la construction principale, dont l'emprise au sol supérieure à 40 m² définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.**
- l'extension ou la construction d'annexes à l'activité commerciale ou artisanale, à condition qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant,
- en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination pour de l'habitat avec possibilité de création d'un seul logement nouveau par unité bâtie telle qu'elle existe à la date d'approbation du P.L.U. ou pour un usage d'activités artisanales, tertiaires ou commerciales compatibles avec l'habitat, d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural tels qu'ils sont identifiés à l'annexe n° 3 du présent règlement et 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 les dispositions réglementaires précisées à l'article 111-3 du code rural,
 - * que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour l'environnement,
 - * que le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et puisse disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
 - * que le changement de destination ne soit pas de nature à porter atteinte au caractère d'ensemble du site et des constructions voisines,

Règlement du P.L.U.

- * que pour tout changement de destination de bâtiment situé dans les secteurs affectés par le bruit le long de la RD 751, secteurs définis par l'arrêté du 11 Octobre 1999 ; celui-ci doit présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié, et conformément à la législation en vigueur.

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.

■ En secteur As.

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

■ En secteur archéologique.

- 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 11* du présent règlement).

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.

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

Est interdit tout accès privé direct sur la R.D. 751, la déviation de la R.D. 751 et ses bretelles d'échangeur.

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

ARTICLE A 4 – DESSERTE 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.

Règlement du P.L.U.**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.

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 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 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

Abrogé

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RD 751.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Règlement du P.L.U.

Les bâtiments agricoles doivent toutefois être implantés au-delà de 50 m par rapport à l'axe de la RD 751.

Toute construction nouvelle ou installation doit être implantée au-delà de :

- 30 m par rapport au bord de chaussée extérieure des bretelles d'échangeur de la RD 751,
- 25 m par rapport à l'axe des RD 61, 66, 79, 266 et 279,
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état déjà implantée dans cette marge de recul, sous réserve que le projet de construction (ou d'extension) ne réduise pas davantage la marge de recul du bâtiment existant par rapport à la voie,
- pour les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route qui peuvent s'implanter à 15 m par rapport à l'axe des voies départementales 61, 66, 79, 266 et 279 et à 25 m par rapport à l'axe de la RD 751,
- pour les installations et constructions d'intérêt collectif, les réseaux d'utilité publique.

Cependant, 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).

Tout projet d'implantation d'éolienne devra au moins respecter les marges de recul suivantes par rapport aux voies et emprises publiques départementales :

la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale, quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public départemental ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les équipements techniques liés aux éoliennes sont soumis aux marges de recul prévues pour les constructions.

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

- 7.1. 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.
- 7.2. Les constructions renfermant des animaux vivants (bâtiments d'élevage) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, par rapport aux habitations localisées en zone agricole qui ne sont pas liées à l'activité agricole. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- 7.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.
- 7.4. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance de l'axe du mât de l'éolienne par rapport à la limite séparative de l'unité foncière riveraine occupée par une habitation doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Règlement du P.L.U.

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

- 9.1. L'emprise au sol des constructions à usage agricole n'est pas réglementée.
- 9.2. L'emprise au sol des extensions des constructions principales autorisées à l'article A 2 ne peut ajouter plus de 40 m² ou plus de 30 % à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. initialement approuvé le 18 février 2009 (cf. article A 2).
Ce ou ces extension(s) peuvent être réalisées par phases successives, à condition que le cumul de ces extensions ne puisse excéder une emprise au sol maximale de 40 m² ou 30 % de l'emprise au sol du bâtiment tel qu'il existait au 18 février 2009.
- 9.3. L'emprise au sol des annexes de la construction principale ne peut excéder 40 m² * selon les conditions définies à l'article A 2 (hors piscines).
- * Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants à moins de 20 m de la construction principale, dont l'emprise au sol supérieure à 40 m² définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
Pour la construction à usage de logement ou de local de fonction liée et nécessaire à l'exploitation (cf. article A 2), la hauteur maximale de la construction ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture.
Les extensions autorisées à l'article A 2 ne peuvent excéder 6 m à l'égout de toiture.
- 10.2. 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.
- 10.3. -La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m à l'égout de toiture.
Toutefois, la hauteur maximale de l'annexe ne peut excéder 4,5 m au faîtage et 3,5 m à la sablière pour la façade établie en limite séparative.
Il peut être dérogé à cette règle pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
- . l'annexe n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la façade de l'annexe établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- 10.4. La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos, poteaux, pylônes, antennes, candélabres, le cas échéant d'éoliennes, ne sont pas réglementées.

Règlement du P.L.U.

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R 111-21 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 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. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme (dont ceux pouvant faire l'objet de changement de destination conformément à la légende du document graphique du PLU), 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.

11.1. – Toitures :

11.1.1. – Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (35 ° maximum), couvertures en tuile.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant. La pente peut atteindre 40 °.

Il pourra être dérogé à ces règles pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables, pour des toitures-terrasses, pour des vérandas et piscines.

11.1.2 - L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

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

11.2. – Façades des constructions à usage de logement et leurs annexes :

L'emploi de couleur vive en façade est interdit.

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

11.3. – Autres dispositions applicables aux annexes :

11.3.1. Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

11.3.2. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.4 – Clôtures :

11.4.1 - Les clôtures éventuelles tant à l'alignement qu'en marge de reculement doivent être constituées soit :

- par un mur bahut surmonté ou non d'une grille d'un grillage ou d'une clôture en bois ou en plastique ou de brande, cette clôture peut être composée d'éléments horizontaux ou verticaux accolés ou non jointifs. Le tout (mur + clôture) ne devra pas dépasser 2,00 m de hauteur.
- par un mur de 2 m maximum non surmonté de grilles ou de grillages.
- par un grillage. La hauteur du grillage ne pourra excéder 1,80 m.
- par une clôture bois ou plastique pleine ou ajourée (hauteur maximale 1,80 m).

Règlement du P.L.U.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées par :

- par un mur bahut surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture en bois, ou en plastique ou de brande, cette clôture peut être composée d'éléments horizontaux ou verticaux accolés ou non jointifs. Le tout (mur +clôture) ne devra pas dépasser 2,00 m de hauteur.
- par un mur de 2,00 m maximum non surmonté de grilles ou de grillages.
- par un grillage. La hauteur du grillage ne pourra excéder 2,00 m.
- par une clôture en bois ou en plastique, pleine ou ajourée (hauteur maximale de 2,00 m).

11.4.2 - Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne peut être supérieure à 1,80 m en façade et 2,00 m en limites séparatives.

11.4.3 - L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit en façade.

11.4.4 - Le rehaussement de mur en pierres ou en moellon avec des parpaings est interdit.

11.4.5 - Les murs et murets en façade des voies publiques et privées élaborés à partir de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit devront être obligatoirement enduits en harmonie avec l'environnement.

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voies publiques pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

■ Traitement des abords :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (ex : silo...) devront être accompagnées d'une haie végétale devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

■ Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Pour tout logement, notamment pour ceux créés dans le cadre de changements de destination admis à l'article A 2, il est exigé 2 places de stationnement par logement, devant être aménagées au sein de l'ilot de propriété concerné par la construction principale d'habitation et devant faire l'objet d'un traitement paysager.

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 autorisation 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 d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Règlement du P.L.U.

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

En cas de nécessité, elles peuvent être supprimées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur le document graphique (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) est soumis à déclaration auprès du Maire.

Dans ce cas, leur suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales, devant être réalisée de préférence au sein des secteurs classés en zone naturelle (N) ou de secteurs agricoles participant à des continuités écologiques, tels qu'ils sont identifiés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U.

Des plantations d'essences locales seront réalisées pour atténuer l'impact visuel de dépôts, d'installations ou de bâtiments agricoles.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

**ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

TITRE 5

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N (SECTEURS N, Nc, Np, NF, Nh)

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 comprend :

- les secteurs N protégés en raison de leur intérêt en tant qu'espaces naturels d'intérêt écologique ou bien en tant que milieux récepteurs d'eaux pluviales (vallées de cours d'eau, secteurs humides) ;

Ces secteurs natels participent aux continuités écologiques.

- les secteurs NF, zone naturelle et forestière où les activités de sylviculture et d'exploitation forestière sont prédominantes sans exclure les activités agricoles ; au sein de laquelle sont également définis
 - des sous-secteurs NFe, localisés sur les marges de boisements de la zone NF, localisés au Sud de "Belle Vue" et à l'Est du bois des Iles Enchantées, pour lesquels est admis le survol des pâles d'éoliennes dont le mât est implanté en zone agricole.
 - le secteur Nh, intégrant un sous-secteur Nh1, correspondant au site de Noirbreuil, un secteur bâti à vocation dominante touristique, récréative et de loisirs, localisé en zone naturelle. Ce secteur est seulement constructible au sein de son sous-secteur Nh1, dans les conditions précisées à l'article N 2.
 - un secteur Np, correspondant au secteur naturel concerné par l'arrêté préfectoral de biotope "prairie calcaire humide au Nord de la Colinerie" ;
 - un secteur Nc, correspondant aux espaces destinés à l'exploitation de carrières ;
 - des zones archéologiques, répertoriés au plan de zonage conformément à la légende, où les occupations des sols admises en zone agricole ne doivent pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
 - des secteurs concernés par des zones humides.
- Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et des S.A.G.E. en vigueur (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 13).

Les dispositions précisées à l'article 13 des dispositions générales du règlement (titre 1) s'appliquent.

Règlement du P.L.U.

ARTICLE N° 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- toute construction, à usage d'habitation ou non,
 - les parcs d'attraction, sauf en secteur Nh^l1 où ils peuvent être admis,
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements de plus de 2 m de profondeur et de plus de 100 m² de surface, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements admis en secteurs Nh^l et Nh^l1 ou à ceux liés à des aménagements paysagers,
 - 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,
 - le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
 - tout dépôt de matériels, de matériaux,
 - l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières et des cas visés à l'article N 2 relatifs au secteur Nc,
 - la mise en place d'éoliennes et de leurs installations connexes, à l'exception des cas précisés à l'article N 2 suivant et des éoliennes de moins de 12 m de hauteur pouvant être admises en sous-secteur Nh^l1,
 - l'implantation d'antennes-relais.
- **En secteur Np**, sont interdits toute construction même celles ne comportant pas de fondations, 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.
- **En secteur Nc :**
- toute construction ou installation non directement liée et non nécessaire à l'exploitation du sous-sol ou à l'activité des carrières.

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

- Sur les secteurs N, Nh^l et NF, sous réserve des dispositions relatives aux secteurs concernés par des zones humides,
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles 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 d'intérêt général, notamment pour la gestion des eaux pluviales, des ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
 - les affouillements et exhaussements, sous condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux activités agricoles ou à des travaux ou opérations d'intérêt général dans le cadre de la réglementation en vigueur, en particulier :

Règlement du P.L.U.

- les affouillements et exhaussements, liés et nécessaires à la réalisation d'ouvrages de gestion hydraulique ou de traitement des eaux pluviales réalisés dans un intérêt collectif (dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de gestion d'eaux pluviales à l'échelle d'un bassin versant),
- les installations liées et nécessaires à l'irrigation,
- les travaux, équipements liés aux infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement et de ne pas compromettre la protection de la zone *,
- les équipements et les installations d'intérêt général, en particulier la création de dessertes destinées à améliorer l'exploitation forestière sous réserve que leur éventuel accès sur une voie publique ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers ou des personnes.
- les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques, à la restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.

■ De surcroît, en sous-secteur NFe, est admis :

- le survol de pâles d'éoliennes dont la plateforme et le mât sont implantés en secteur agricole (A).

* dans les secteurs naturels N,

- les équipements liés et nécessaires à la voirie et aux réseaux divers répondant à des besoins d'intérêt collectif sont admis dès lors qu'est justifiée l'absence d'alternative possible à la réalisation du projet en dehors de ces secteurs.

■ En secteurs concernés par des zones humides,

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et des S.A.G.E. en vigueur sur le territoire.

Les dispositions précisées à l'article 13 des dispositions générales du règlement (titre 1) s'appliquent.

Dans ces secteurs, pourront notamment être admis :

- les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides et du réseau hydrographique,
- les équipements liés et nécessaires à la voirie et aux réseaux divers répondant à des besoins d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires à la réalisation de ces équipements, dès lors qu'est justifiée l'absence d'alternative possible à la réalisation du projet en dehors de ces secteurs.

■ En secteur Nc,

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières, ainsi que les constructions, les installations et les travaux d'affouillements et d'exhaussements des sols liés et nécessaires à l'exploitation des carrières.

■ En secteurs N et Nh¹,

- la restauration (sans changement de destination) 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,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement
- l'aménagement, la réfection, l'adaptation des constructions existantes, (sans changement de destination),
- la rénovation et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes sous réserve que :

Règlement du P.L.U.

- . la rénovation ou l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
- . le cumul* d'extensions admises, à compter de la date d'approbation du P.L.U. initialement approuvé le 18 février 2009, n'excède pas :
 - . 30 % de l'emprise au sol de la construction existante qui présente une emprise au sol supérieure ou égale à 130 m² (tel qu'elle existe à la date d'approbation du P.L.U. initialement approuvé le 18 février 2009),
 - . une emprise au sol maximale de 40 m² lorsque la construction existante à la date d'approbation du P.L.U. initialement approuvé le 18 février 2009, présente une emprise au sol inférieure à 130 m²,
- * cette extension pouvant par ailleurs être réalisée par phases successives, dans la limite de l'emprise maximale de 30 % ou de 40 m² définie ci-dessus,
- . la rénovation ou l'extension ne crée pas de logement nouveau,
- . l'extension n'entrave pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes et dans le respect d'un recul des 100 m des bâtiments agricoles concernés,
- . pour les extensions sur des constructions d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit le long de la RD 751, secteurs définis par l'arrêté du 11 Octobre 1999 ; celles-ci doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié, et conformément à la législation en vigueur ;
- la construction de piscines, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 100 m²,
- l'extension et la construction d'autres annexes à la construction principale, à condition :
 - . qu'elles soient édifiées à moins de 20 m de la construction principale existante,
 - . que leur emprise au sol ou le cumul d'emprises au sol des extensions ou constructions d'annexes n'excède pas 40 m², ces possibilités maximales de constructions ou d'extension d'annexes sont à considérer à compter de la date d'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial le 18 février 2009 *,
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant,
- * **Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants à moins de 20 m de la construction principale, dont l'emprise au sol supérieure à 40 m² définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.**

■ En secteur **Nhl** et le sous-secteur **Nhl1** (site de Noirbreuil),

- en sous-secteur **Nhl1**, les parcs d'attraction et aires de jeux et toute construction légère strictement liée et nécessaire aux activités récréatives et de loisirs (sanitaires, abris...), sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère boisé prédominant du secteur.
- sur le restant du secteur **Nhl**, seules sont admises les activités récréatives et de loisirs, sans construction nouvelle.

■ En secteur archéologique,

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 11* du présent règlement).

Règlement du P.L.U.**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 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.

ARTICLE N° 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

Règlement du P.L.U.

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RD 751.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations pouvant être admises à l'article N 2 doivent être implantées à au moins :

- 30 m par rapport au bord de chaussée extérieure des bretelles d'échangeur de la RD 751,
- 25 m par rapport à l'axe des RD 61, 66, 79, 266, 279 et 751,
- 5 m de l'alignement des autres voies,

sauf lorsque la construction principale est déjà implantée au sein de cette marge de recul : dans ce cas-ci, l'extension de la construction ou la réalisation d'une annexe ne peut davantage réduire la marge de recul que respectent les constructions existantes par rapport à la voie publique concernée.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Cependant, 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).

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

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

7.1. 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 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

7.2. En secteur Nhl1, dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance depuis l'axe du mât de l'éolienne à la limite séparative d'une unité foncière occupée par une habitation doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Règlement du P.L.U.

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

- 9.1. L'emprise au sol des constructions d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.
En sous-secteur NFe, l'emprise au sol maximale correspond à l'emprise délimitée par le sous-secteur concerné.
- 9.2. L'emprise au sol des extensions des constructions principales autorisées à l'article N 2 ne peut ajouter plus de 40 m² ou plus de 30 % à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. initialement approuvé le 18 février 2009 (cf. article N 2).
Ce ou ces extension(s) peuvent être réalisées par phases successives, à condition que le cumul de ces extensions ne puisse excéder une emprise au sol maximale de 40 m² ou 30 % de l'emprise au sol du bâtiment tel qu'il existait au 18 février 2009.
- 9.3. L'emprise au sol des annexes de la construction principale ne peut excéder 40 m² * selon les conditions définies à l'article N 2.
* **Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants à moins de 20 m de la construction principale, dont l'emprise au sol supérieure à 40 m² définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.**
- 9.4. Le cumul d'emprise au sol des constructions légères liées aux activités de loisirs, telles qu'elles sont admises en secteur Nh1, ne peut excéder 60 m². Cette emprise au sol maximale admise, est estimée à compter de la date d'approbation du P.L.U. initial (le 18 février 2009).

ARTICLE N° 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
Les extensions autorisées à l'article N 2 ne peuvent excéder 6 m à l'égout de toiture.
- 10.2. 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.
- 10.3. -La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m à l'égout de toiture.
Toutefois, la hauteur maximale de l'annexe ne peut excéder 4,5 m au faîtage et 3,5 m à la sablière pour la façade établie en limite séparative.
Il peut être dérogé à cette règle pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
- . l'annexe n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la façade de l'annexe établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.

Règlement du P.L.U.

- 10.4. La hauteur des bâtiments d'installations nécessaires à l'exploitation de carrières ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos, poteaux, pylônes, antennes, candélabres ne sont pas réglementées.
- 10.5. En sous-secteur NFe, les constructions d'éoliennes ne pourront excéder les hauteurs suivantes :
- . une hauteur maximale de 150 mètres en extrémité de pale ;
 - . une hauteur maximale de 110 mètres au sommet de la nacelle.

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R 111-21 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 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 A (**cf. article A 11**) s'appliquent aux possibilités de construction ou d'extension admises - conformément à l'article N 2 - en secteur Nhl.

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial et paysager identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

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

- 13.1. 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, les défrichements sont interdits.

Rappel : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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 d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Règlement du P.L.U.

13.2. Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

En cas de nécessité, elles peuvent être supprimées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur le document graphique (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) est soumis à déclaration auprès du Maire.

Dans ce cas, leur suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales, devant être réalisée de préférence au sein des secteurs classés en zone naturelle (N) ou de secteurs agricoles participant à des continuités écologiques, tels qu'ils sont identifiés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U.

13.3. En secteur **NF**, le caractère naturel à dominante forestière du secteur doit être préservé.

13.4. En secteur **Nhl** (secteur Nhl1 compris), le caractère naturel à dominante boisée du secteur doit être préservé.

ARTICLE N° 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

**ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE N° 1 : REGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT RESERVEES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

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. 123.1.5-III-2° du Code de l'urbanisme"*

ANNEXE N° 3 : POSSIBILITES DE CHANGEMENT DE DESTINATION D'ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

Règlement du P.L.U.

ANNEXE N° 1
LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES
Réservées aux personnes à mobilité réduite

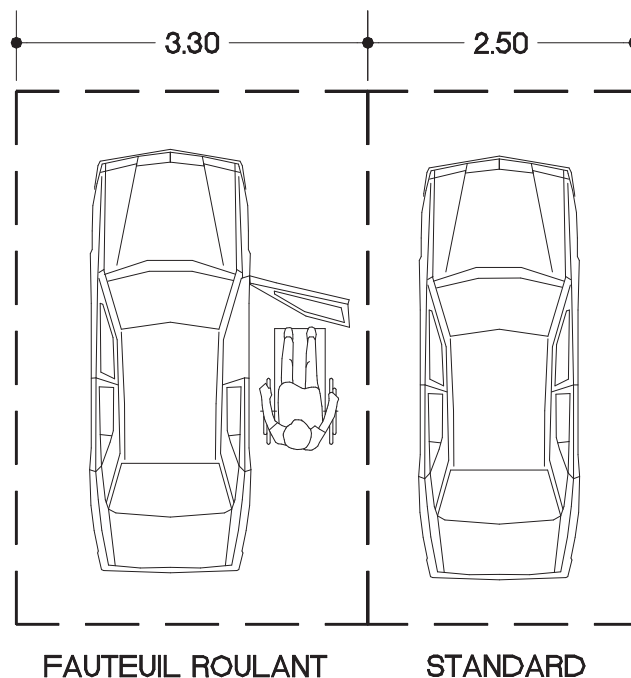
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES
AU PUBLIC

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

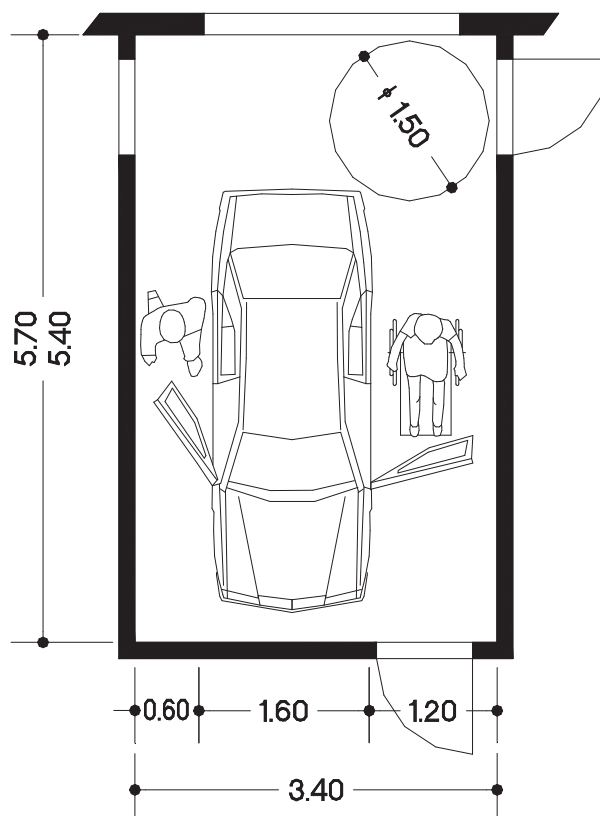
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

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 coté 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.



Règlement du P.L.U.**ANNEXE N° 2 – ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS**
Dispositions complémentaires à l'article 11 des zones concernées
par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt patrimonial

identifiés au plan des "éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L. 123.1.5-III-2° 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 instituées sur le territoire de la commune des 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 :

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 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 ou tuile, bois et éventuellement tuffeau, schiste ou granit, 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. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

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

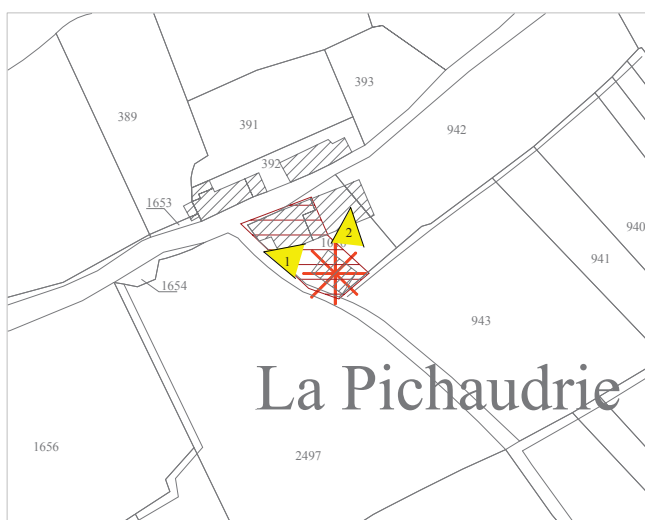
Règlement du P.L.U.

ANNEXE N° 3

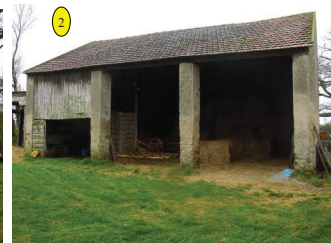
**LES POSSIBILITES DE CHANGEMENTS DE DESTINATION
D'ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES EN ZONES AGRICOLE OU NATURELLE**

Hameau(x) ou lieu(x) dit(s): La Pichaudrie (Sud-Ouest de l'agglomération)

1 possibilité de changement de destination

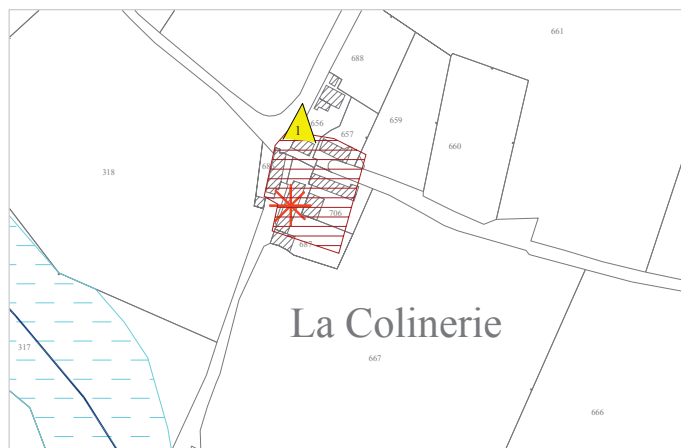


Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Grange en pierres à piliers avec toit en tuiles
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Le bâtiment est dans un bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitation. (113 m ² d'emprise au sol)
Accessibilité	X		Sécurisé par chemin rural en impasse desservi par la RD 605 délimitant le Sud-Ouest de la commune
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	



Hameau(x) ou lieu(x) dit(s): La Colinerie (Sud-Est de l'agglomération)

I possibilité de changement de destination

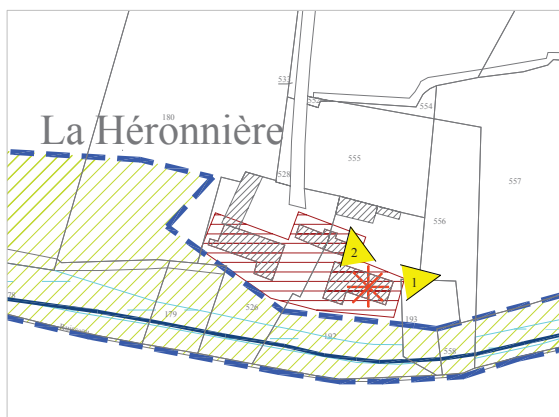


Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment ancien en pierres avec toit en tuiles, s'inscrivant dans un site de qualité paysagère et patrimoniale (autres bâtiments anciens à proximité, dont présence d'une habitation au Nord)
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Le bâtiment est dans un bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitation. (184 m ² d'emprise au sol). Remarque : attention toutefois à prévoir la démolition du hangar en tôle riverain.
Accessibilité	X		Accès par un chemin rural en impasse raccordé à la RD 61. Visibilité au niveau de l'intersection à améliorer.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	



Lieu- dit : La Héronnière (Sud de la commune)

1 possibilité de changement de destination

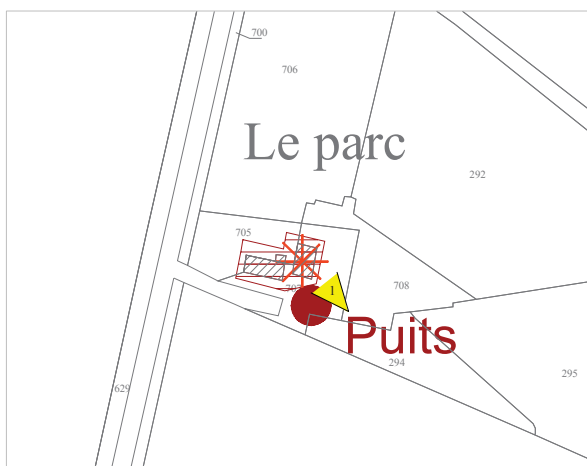


Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Granges en pierre et toits en tuile Proximité du ruisseau de la Blanche
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Ces bâtiments sont dans un bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitation. Les parties de bâtiments en pierres pouvant faire l'objet de changement de destination représentent des emprises respectives de l'ordre de 310 m ² à l'Ouest et 280 m ² à l'Est.
Accessibilité	X		Sécurisé par chemin rural en impasse desservi par la voie communale n°2
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Les bâtiments doivent disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Bâtiment d'exploitation à proximité, récemment repris et occupé, mais incertitude quant au statut (agricole) et à la pérennité de l'activité. Possibilité de changement de destination pouvant être subordonnée à la création d'une servitude grevant le bâtiment, objet du changement de destination, dans le respect de la réglementation en vigueur.



Hameau(x) ou lieu(x) dit(s): Le Parc (Sud-Est de la commune)

1 possibilité de changement de destination

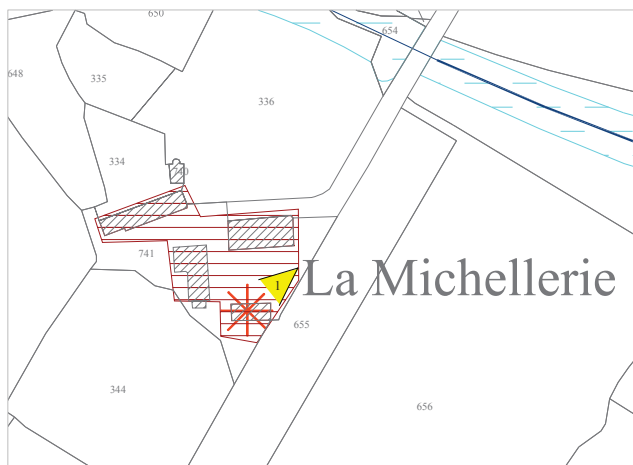


Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierre et briques, toit en tuiles et tôles
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Ce bâtiment est dans un bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitation (emprise de 103 m²)
Accessibilité	X		Sécurisé par chemin rural du Bois Rouaud au château de Noirbreuil
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	



Hameau(x) ou lieu(x) dit(s): La Michellerie (Sud-Est de la commune)

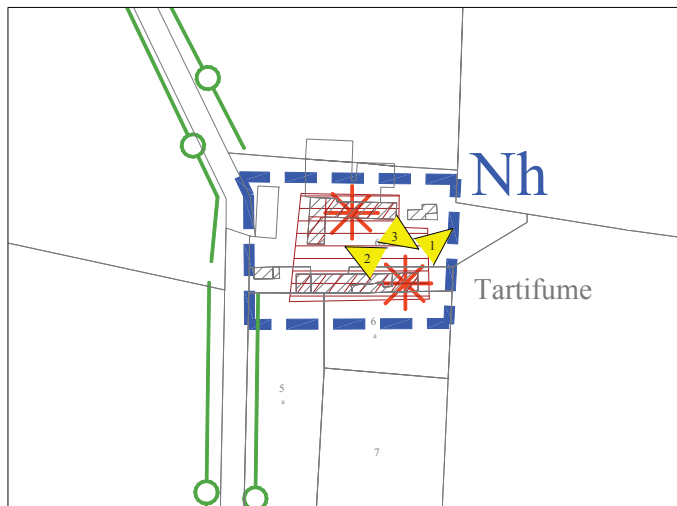
I possibilité de changement de destination



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierre et toit en tuile Ancienne grange
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Le bâtiment est dans un bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitation (emprise de 114 m²).
Accessibilité	X		Sécurisée par voie en impasse desservie par la voie communale n°2
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	



Hameau(x) ou lieu(x) dit(s): Tartifume (Sud-Est de la commune)
2 possibilités de changement de destination



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiments en pierre et toits en tuile
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Les bâtiments sont dans un bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitation
Accessibilité	X		Accès pas une voie en impasse desservie par la RD 751 (bonne visibilité)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	

1



2



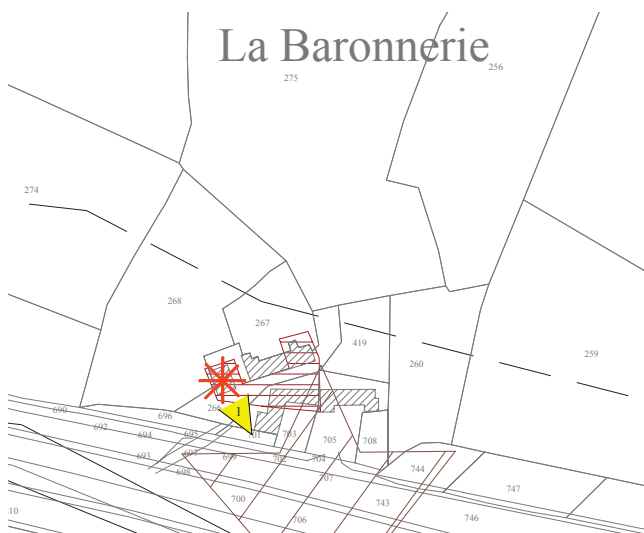
3



3



Lieu-dit: La Baronnerie (Est de la commune) - près du Pont Béranger
1 possibilité de changement de destination

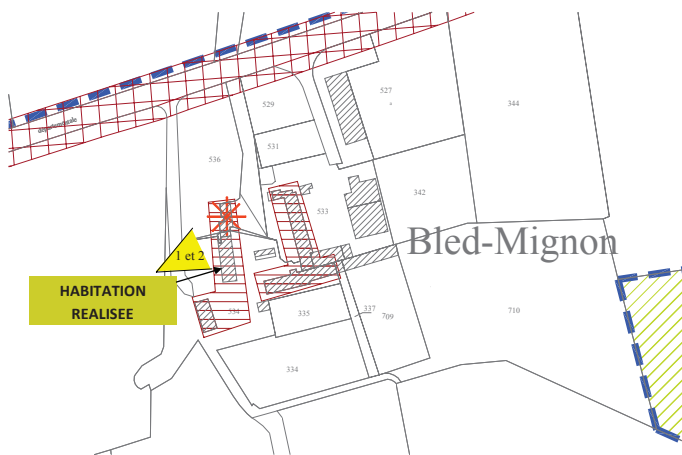


Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierre et toit en tôle (à remplacer par des tuiles) Ancienne grange
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Le bâtiment est dans un bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitation (emprise de 106 m²).
Accessibilité	X		Accès sécurisé. Voie communale parallèle à la RD 751, reliée à l'échangeur du Pont Béranger.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà des habitations existantes sur le lieu-dit
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	
Observations relatives à la proximité de la RD 751			Bâtiment concerné par la zone de bruit définie depuis la RD 751. Des dispositions constructives devront être prises pour assurer l'isolation acoustique du bâtiment conformément à la réglementation en vigueur.



Hameau(x) ou lieu(x) dit(s): Bled-Mignon (Ouest de la commune)

1 possibilité de changement de destination

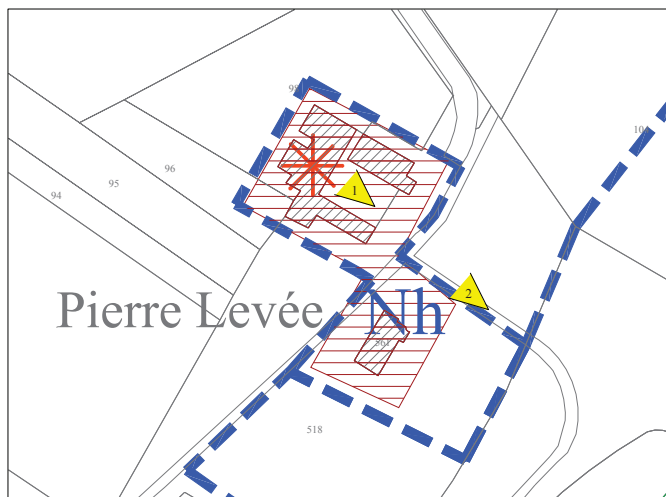


Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiments en pierre et briques, toits en tôle
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Ces bâtiments sont dans un état moyen mais de taille suffisante pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Accès depuis la RD n°279
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Exploitation en cours de cessation d'activité



Hameau(x) ou lieu(x) dit(s): Pierre Levée (centre de la commune)

1 possibilité de changement de destination

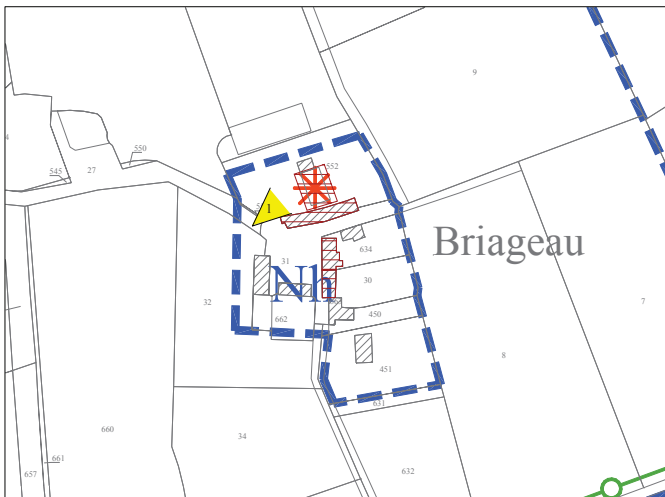


Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiments en pierre et briques, toit en tuiles Dépendances du Logis de la Pierre Levée implanté au Sud-Ouest Contexte paysager et patrimonial remarquable
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Ces bâtiments sont dans un bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Sécurisé par chemin rural en impasse desservi par la RD n°66
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	



Hameau(x) ou lieu(x) dit(s): Briageau (Nord-Ouest de la commune)

1 possibilité de changement de destination

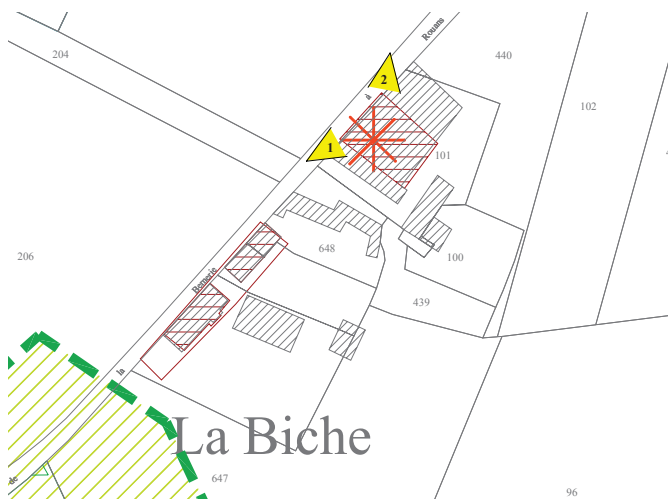


Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierre et toit en tôle
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Le bâtiment est dans un bon état et présente une taille suffisante pour évoluer en habitation (emprise de 186 m²).
Accessibilité	X		Sécurisé par voie en impasse desservie par la RD n°66
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	

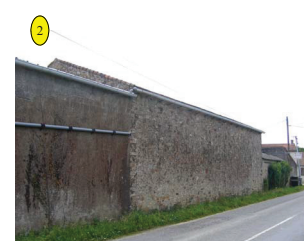


Hameau(x) ou lieu(x) dit(s): La Biche (Nord-Ouest de la commune)

1 possibilité de changement de destination



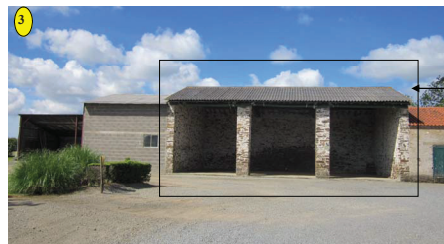
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Partie de bâtiment en pierres et toit en tuile
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		La partie de bâtiment en pierres, pouvant faire l'objet d'un changement de destination, est en bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Accès sécurisé par le hameau depuis la voie communale n°1
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		
Observation	Seule la partie du bâtiment présentant un intérêt architectural et patrimonial (en pierres), peut faire l'objet d'un changement de destination. La partie en parpaings en est exclue.		



Hameau(x) ou lieu(x) dit(s): Les Renardières (Nord de la commune)
2 possibilités de changement de destination



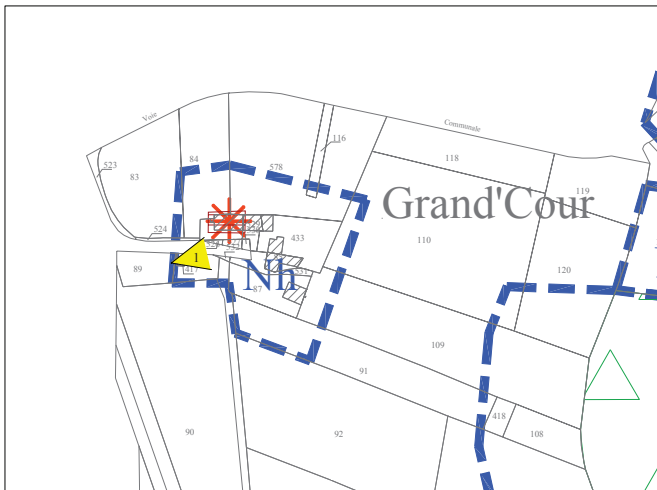
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère des bâtiments concernés	X		1 Bâtiment en pierre et toit en tuiles et une ancienne grange (à piliers)
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Le bâtiment est dans un bon état et présente une taille suffisante pour évoluer en habitation (emprise de 340 m²).
Accessibilité	X		Accès sécurisé au lieu-dit par la voie communale n°1 située au Nord.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	
Observation	Seule la partie des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial (en pierres), peut faire l'objet d'un changement de destination. la partie en parpaings en est exclue.		



Ancienne grange pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Hameau(x) ou lieu(x) dit(s): **Grand'Cour (Nord-Ouest de la commune)**

1 possibilité de changement de destination

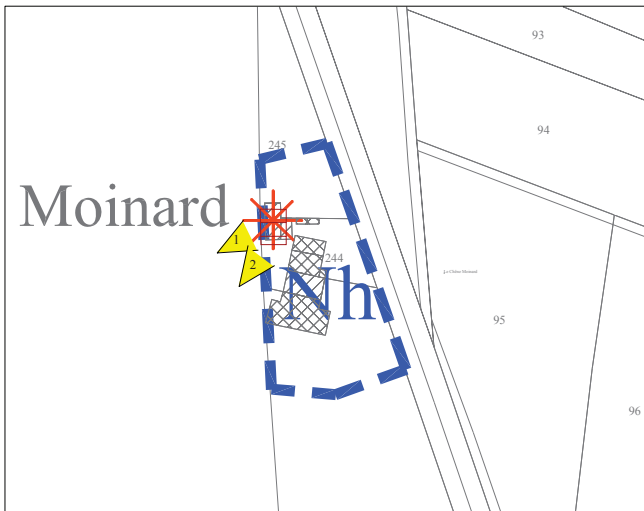


Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierre et briques, toit en tuiles
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Le bâtiment est dans un bon état et de taille suffisante (emprise de 110 m²) pour évoluer en habitation
Accessibilité	X		Sécurisé par voie en impasse desservie depuis la voie communale du Brandais (sur la commune d'Arthon-en-Retz)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	



Hameau(x) ou lieu(x) dit(s): Le Chêne Moinard (Nord-Ouest de la commune)

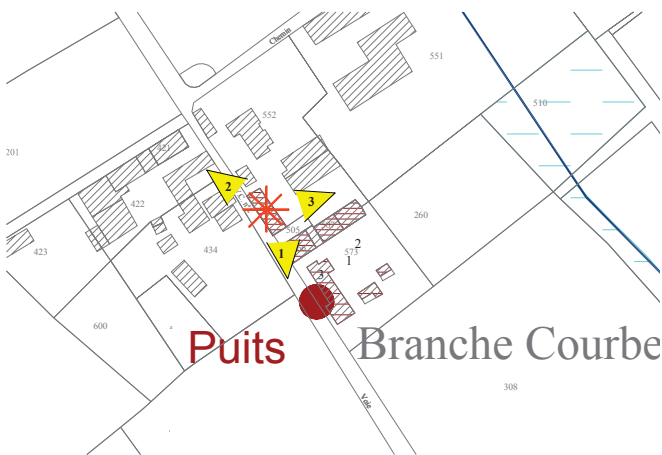
1 possibilité de changement de destination



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierres et toit en tôle
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Le bâtiment est dans un bon état et présente une taille limitée mais suffisante pour évoluer en habitation (emprise de 75 m²)
Accessibilité	X		Sécurisé par un chemin rural desservi depuis la voie communale du Brandais (sur la commune d'Arthon-en-Retz)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m ¹		X	



**Hameau(x) ou lieu(x) dit(s): Branche Courbe (Nord de l'agglomération) –
1 possibilité de changement de destination**



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne grange, en pierre et toit en tôle (à remplacer par des tuiles dans le cadre d'un changement de destination)
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Les bâtiments sont dans un bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Directement par la voie communale bordant le bâtiment à l'ouest.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Cessation d'activité agricole sur le site, aucune reprise envisagée de l'exploitation Exploitation agricole sur la Brandelle, à l'Ouest de la voie communale, localisée à plus de 100 m. Habitations existantes intercalées entre cette exploitation et le bâtiment qui pourrait faire l'objet d'un changement de destination

