

Département de Maine-et-Loire

Commune de **SAINTE  
GEMMES D'ANDIGNE**

# Plan Local d'Urbanisme

## Dossier d'approbation

Pièce n°3.a : Règles

Vu pour être annexé à la délibération  
du 12 janvier 2012  
Le Maire,

U623

| <b>PLU</b>                            | <b>Prescrit</b> | <b>Arrêté</b> | <b>Approuvé</b> |
|---------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Elaboration du POS                    |                 |               | 28/02/1979      |
| Révision n°1                          |                 |               | 08/02/1995      |
| Révision n°2                          |                 |               | 23/01/2002      |
| Mise à jour                           |                 |               | 28/01/2003      |
| Révision simplifiée                   |                 |               | 25/07/2007      |
| Révision n°2 (dossier de mise à jour) |                 |               | 10/02/2009      |
| Elaboration du PLU                    | 20/06/2007      | 25/11/2010    | 12/01/2012      |



**Paysages de l'Ouest**

Le Montana B  
2 rue du Château de l'Eraudière – BP 30661  
44 306 NANTES cedex 6  
Tél : 02.40.76.56.56  
Fax : 02.40.76.01.23  
Courriel : [paysages.de.louest@wanadoo.fr](mailto:paysages.de.louest@wanadoo.fr)



## Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Titre 1 : Dispositions générales.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine .....</b>                    | <b>13</b> |
| <b>CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UA.....</b>                            | <b>15</b> |
| <b>CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB.....</b>                            | <b>23</b> |
| <b>CHAPITRE 3 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS UE .....</b>                         | <b>31</b> |
| <b>CHAPITRE 4 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UY .....</b>                           | <b>35</b> |
| <b>Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>                | <b>41</b> |
| <b>CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUb.....</b>                          | <b>43</b> |
| <b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU .....</b>                    | <b>51</b> |
| <b>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUy .....</b>                   | <b>53</b> |
| <b>Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole .....</b>                   | <b>65</b> |
| <b>CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE A .....</b>                             | <b>67</b> |
| <b>Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles.....</b>                  | <b>75</b> |
| <b>CHAPITRE 1- REGLES APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>                              | <b>77</b> |
| <b>Annexe : Stationnement.....</b>   | <b>85</b> |
| <b>Annexe : Dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie .....</b> | <b>86</b> |
| <b>Annexe : Bâti pouvant changer d'affectation .....</b>                             | <b>87</b> |



## Titre 1 : Dispositions générales



**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **Sainte Gemmes d'Andigné**

**ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

**a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14 du code de l'Urbanisme. Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111 15 et R 111-21.**

**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 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,
- 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 œuvre 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,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Le décret du 9 janvier 1995 et l'arrêté préfectoral du 18 mars 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 identifiant notamment la RD 753 et la RD 949
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- la loi S.R.U et la loi UH

**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,
- Des secteurs inscrits dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

**a) La zone urbaine dite "zones U"**

Correspondant 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) La zone à urbaniser dite "zones AU"**

Correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**c) La zone agricole dite "zones A"**

Correspondant 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) La zone naturelle et forestière dite "zones N"**

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

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

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



## ARTICLE 5 - DEFINITIONS

### A - 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).

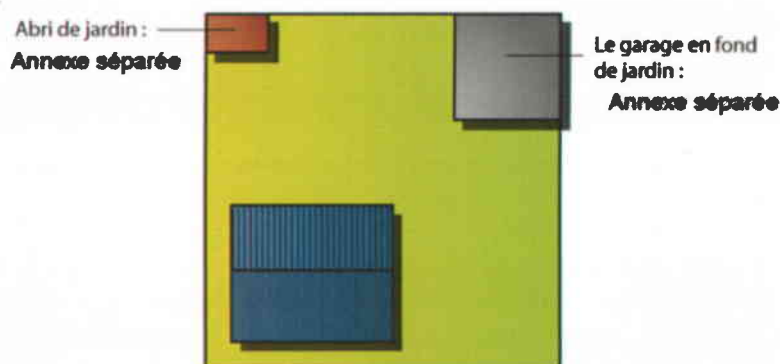
S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

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

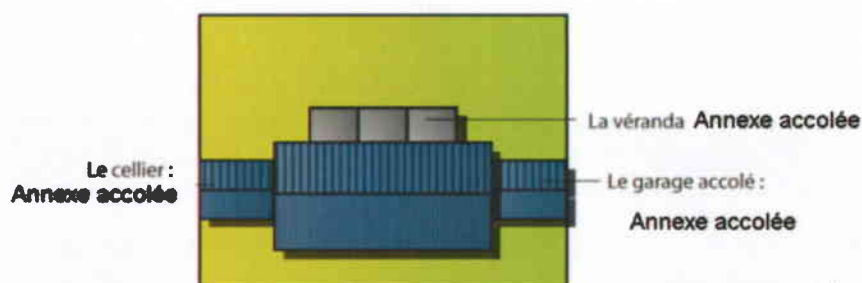
- Emprises publiques : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

### B- Annexes et extensions:

Annexes séparées :



Annexes accolées :



## ARTICLE 6 - DENSITE

### A. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la

construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel avant le projet et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

### **B. Coefficient d'occupation des sols**

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».  
Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 7 - BÂTIMENTS DETRUIT OU DEMOLI**

La reconstruction après destruction ou démolition, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits démolis depuis moins de dix ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

## **ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES**

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 pour la réalisation :**

- **d'ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général** ou nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique :
  - Transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements, cabines téléphoniques, ...
  - Constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, équipement, infrastructures et réseaux d'intérêt publics ou collectifs ;
- **de certains ouvrages exceptionnels** tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones. Les éoliennes et leurs ouvrages annexes sont autorisées en zone A..

## **ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie :

*Direction Régionale des Affaires Culturelles  
Direction des Antiquités Historiques  
1 rue Stanislas Baudry  
44035 Nantes cedex 01*

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la

préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er §: « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée* ».
- Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

## **Article 10 - PRINCIPE DE RECIPROCITE**

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »*

## **ARTICLE 11 - ESPACES BOISES / ELEMENTS DE PAYSAGE**

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.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable 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).

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

## **ARTICLE 12 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES**

### **Le Plan de Prévention des Risques et Inondations**

Dans les zones soumises au « Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation » et identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, les constructions éventuellement autorisées dans chaque zone doivent respecter les dispositions du PPRNPI en vigueur, figurant en annexe.

Plan de Prévention de risques des Affluents de l'Oudon du 22 Décembre 2009.

Plan de Prévention de risques Vals Oudon-Mayenne approuvé le 6 juin 2005.

## **Article 13 - ASSAINISSEMENT**

Les dispositions relatives à l'alimentation en eau et à l'assainissement sont précisées à l'article 4 de chaque chapitre. Il est précisé que le territoire est couvert :

- Pour les eaux usées : par un règlement d'assainissement collectif ou un règlement d'assainissement non collectif
- Pour l'eau potable : par un règlement de service

Il appartient à chaque pétitionnaire de s'assurer que son projet est conforme à ces règlements

Pour les eaux pluviales, tout aménageur ou constructeur devra contribuer à maîtriser la gestion des eaux sur la parcelle ou l'opération afin de réduire les rejets au réseau ou au milieu naturel, au regard des réglementations en vigueur lors des demandes d'autorisation ou des déclarations préalables.

## **Article 14 - RAPPEL DE PROCEDURE**

1. L'édification des clôtures doit respecter les dispositions du L.421-4 et du R. 421-12 et sont notamment soumis à déclaration préalable :
  - Dans un secteur délimité au titre du L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme pour un élément présentant un intérêt patrimonial : il s'applique sur les éléments repérés à ce titre sur le plan de zonage
  - Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique, dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou inscrit, dans une ZPPAUP
  - Sur le territoire communal comme défini par délibération du Conseil Municipal en date du 8/12/2008 conformément aux dispositions du R421-12 du Code de l'Urbanisme
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 421-3 et R 421-26 à 29 du Code de l'urbanisme. Il est obligatoire dans les secteurs protégés, pour un élément présentant un intérêt patrimonial identifié au titre du L. 123-1-5 7°.
3. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 111-37 à 43 du Code de l'urbanisme et il peut notamment être prévu des interdictions totales ou temporaires.

---

**Article 15 - Utilisation des énergies renouvelables**

L'utilisation des énergies telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.



## Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine





## CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UA

Le secteur **UA** est un secteur urbain à caractère dense du bourg ancien destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Dans les zones soumises au « Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation » et identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, les constructions éventuellement autorisées dans chaque zone doivent respecter les dispositions du PPRNPI en vigueur, figurant en annexe.

Compte tenu de la nature argileuse des sols, des recommandations sont à prendre pour les dispositions constructives.

Les règles à respecter concernent la réalisation des fondations et, dans une moindre mesure, la structure même de la construction. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et en particulier la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

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

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine et notamment les constructions à usage d'activités industrielles ou destinées aux activités agricoles
- Les campings

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

- L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de la loi sur l'environnement sous réserve :
  - Que, pour les activités créées, elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, les commerces de proximité classés ou non.
  - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire dans toute la mesure du possible, les nuisances ou dangers éventuels qui en résultent.
- Les extensions de constructions destinées aux activités artisanales dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter les nuisances ou les dangers éventuels qui en résultent.

- Le stationnement de caravanes à condition de constituer le véhicule de l'occupant et de prendre place sur l'unité foncière de la résidence principale de l'occupant.
- Les annexes séparées d'une habitation existante (garages, abris de jardin, rangements divers) dans la limite de 50m<sup>2</sup> de SHON.
- Les dépôts de véhicules sous réserve d'être liés à une activité économique (garages, ...)
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

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

### **3.1 - Accès**

L'accès aux différentes voies est sujet à autorisation et soumis à l'accord des services gestionnaires.

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

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

La largeur minimum des accès est de 3,50m.

### **3.2 – Voiries**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

La largeur des voies nouvelles sera au minimum de 5.00m pour les voies en double sens et 3,5m pour les voies en sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse sont autant que possible à limiter. Elles doivent être une exception et être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UA 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**

### **4.1 - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par le réseau public d'eau potable.

### **4.2.- Assainissement eaux usées**

L'évacuation d'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 raccordement au réseau public d'assainissement.

### **4.3.- Eaux pluviales**

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

Les constructions et les aménagements devront être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées et de recueillir les eaux pluviales de toiture. Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

### **4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.**

Le raccordement des constructions au réseau de distribution électrique doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication, devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- si elles permettent une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants.
- si la construction est implantée le long d'une voie non ouverte à la circulation
- Pour l'extension de constructions ne respectant pas ses règles sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante.
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente
- Une implantation différente est possible pour les équipements public ou équipements d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou à 3m.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles :

- pour des extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, à condition qu'elle se fasse dans le prolongement de la construction existante ,si elles n'aggravent pas les règles de lutte contre l'incendie.
- lorsqu'un projet d'ensemble intéressera la totalité d'un îlot. Dans ce cas, un plan de masse devra préciser les conditions d'implantation au regard notamment des conditions de sécurité des accès.

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

Sans objet.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit ou le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- soit 8,5 m à l'égout du toit
- soit 12 m au faîtage

**Exceptions :**

- Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, dans le cas d'extensions ou de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur référence est mesurée au milieu de la façade
- Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Un dépassement limité de cette hauteur peut être autorisé pour des ouvrages dans le cas de mise en place d'énergies renouvelables.

**Annexes séparées**

La hauteur à l'égout du toit ne peut excéder 3.5 m.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques et architectures innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

**Généralités :**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

**Le bâti pierre**

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect.
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine, notamment en terme de couleur d'enduit.

**Façades**

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades (notamment la couleur) y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Sont interdits :

- les colombages et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques (sauf restauration d'appareillage existants),
- les façades en matériaux bruts,
- les bardages métalliques ou fibrociment pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Le volume général des annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Sont interdits pour les annexes :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération.

### **Toitures**

Les toitures, lorsqu'elles sont à 2 pentes, seront comprises entre 30 et 55°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut varier pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures des nouvelles constructions traditionnelles à usage de logement seront en ardoises de teintes naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les obligations précédentes ne s'imposent pas aux vérandas ni dans le cas de construction d'architecture contemporaine (toiture terrasse, ...).

Pour les autres constructions (équipements, annexes séparées, abris de jardin...), des toitures de type différent pourront être autorisées sous réserve de s'intégrer dans leur environnement bâti. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

### **Clôtures :**

#### **Hauteur :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m.

A l'alignement des espaces publics sur la façade principale d'accès, la clôture doit être composée d'un muret de 0.40m surmonté d'un grillage et/ou doublé d'une haie.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche d'une hauteur supérieure à 0.5 m
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...)
- Les murs en parpaings non enduits

### **Ouvertures :**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et de la façade.



**Les aires de stockage**

Les aires de stockage ou de dépôt liées à une activité autorisée, doivent être masquées par un mur en maçonnerie enduit ou en claustra bois.

**ARTICLE UA 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

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

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

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

A défaut, il pourra être fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

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

Les délaissés doivent être impérativement traités en espace vert. Il devra notamment être prévu la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige sur la parcelle par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

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

Sans objet.





## CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB

Le **secteur UB** est un secteur urbain d'extensions récentes destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Dans les zones soumises au « Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation » et identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, les constructions éventuellement autorisées dans chaque zone doivent respecter les dispositions du PPRNPI en vigueur, figurant en annexe.

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

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine et notamment les constructions à usage d'activités industrielles, les constructions destinées aux activités agricoles.
- Les campings

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

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques et architectures innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

- Que, pour les activités créées, elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, comme par exemple les commerces de proximité classés ou non.
- Les extensions de constructions destinées aux activités artisanales dans la limite de **30%** de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter les nuisances ou les dangers éventuels qui en résultent.
- Le stationnement d'une caravane hors de l'unité foncière de l'habitation est interdit
- Le stationnement en nombre de véhicules sous réserve d'être liés à une activité économiques (garages, ...)
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

- Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

### 3.1 - Accès

L'accès aux différentes voies est sujet à autorisation et soumis à l'accord des services gestionnaires.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum.

Tout accès nouveau direct depuis la RD923 est interdit.

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

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

La largeur minimum des accès est de 3,50m.

### 3.2 – Voiries

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

La largeur des voies nouvelles sera au minimum de 5.00m pour les voies en double sens et 3,5m pour les voies en sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse sont autant que possible à limiter. Elles doivent **être une exception et être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.**

## ARTICLE UB 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

### 4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par le réseau public d'eau potable.

#### **4.2.- Assainissement eaux usées**

L'évacuation d'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 raccordement au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, la mise en place d'assainissement autonome est autorisée. Lorsque le réseau public sera réalisé, le raccordement devra se faire à la charge du propriétaire.

#### **4.3.- Eaux pluviales**

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

Les constructions et les aménagements devront être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées et de recueillir les eaux pluviales de toiture. Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

#### **4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.**

Le raccordement des constructions au réseau de distribution électrique doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -**

Sans objet pour les opérations d'ensemble.

Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface de 200 m<sup>2</sup>

Les terrains issus d'une division d'une unité foncière déjà bâtie, doivent avoir une surface de 300 m<sup>2</sup>.

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

Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement ou en recul de 5m des voies ouvertes à la circulation
- En retrait de 3m des voies piétonnes et emprises publiques

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- Pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas ses règles sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante.
- Lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente
- Lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements public ou d'équipement d'intérêt collectif

L'implantation d'abris de jardin entre la voie et la façade principale de la construction est interdite.

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 m de l'alignement de la Route Départementale 961 et 923
- 10 m de l'alignement des Routes Départementales 181 et 183.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m avec un minimum  $H/2$  (H= hauteur maximale du bâtiment à construire)

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- pour des extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, à condition qu'elle se fasse soit dans le respect des règles ci-dessus, soit dans le prolongement de la construction existante,
- lorsqu'un projet d'ensemble intéressera la totalité d'un îlot. Dans ce cas, le plan d'aménagement devra préciser les conditions d'implantation au regard notamment des conditions de sécurité des accès.

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

Sans objet

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut dépasser 60% de la superficie de la parcelle.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions existantes dont la vocation et l'usage sont autorisés et qui ne respectent pas cette règle à la date d'approbation du présent règlement, l'extension est autorisée dans la limite de 50m<sup>2</sup> de SHON.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- 7 m à l'égout du toit,
- 11 m au faîtage.

### **Exceptions :**

- Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, dans le cas d'extensions ou de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur référence est mesurée au milieu de la façade
- Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé pour des ouvrages annexes dans le cas de mise en place d'énergies renouvelables.

### **Annexes séparées**

La hauteur maximale à l'égout du toit ne peut excéder 3,5m.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques et architectures innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

### **Généralités :**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

## **Le bâti pierre**

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit sera autorisé.
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

## **Façades**

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Sont interdits :

- les colombages et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques (sauf restauration d'appareillage existants),
- les bardages métalliques ou fibrociment pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- les façades en matériaux bruts

Pour être autorisées, les annexes séparées (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la construction principale dont elles dépendent.

Le volume général des annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Sont interdits pour les annexes :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération.

## **Toitures**

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 et 45°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut varier pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures des nouvelles constructions traditionnelles à usage de logement seront en ardoises de teintes naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les obligations précédentes ne s'imposent pas aux vérandas ni dans le cas de construction d'architecture contemporaine (toiture terrasse, ...).

Pour les autres constructions (équipements, annexes séparées, abris de jardin...), des toitures de type différent pourront être autorisées sous réserve de s'intégrer dans leur environnement



bâti. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

### **Architecture contemporaine**

Les règles préétablies dans cet article ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse végétalisée ou non, panneaux solaires...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

### **Clôtures :**

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,8m.

A l'alignement des espaces publics, la clôture peut être :

- une haie vive d'essences variées doublée ou non d'un grillage
- un muret plein enduit ou en pierres jointoyées d'une hauteur maximale de 0,6m, surmonté ou non soit d'un barreaudage, d'une lice horizontale, d'une grille ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie.

en limites séparatives, les clôtures doivent être :

- Soit un muret d'une hauteur de 0,6m maximum. Il peut être doublé d'une haie vive et / ou surmonté d'un grillage ou d'une grille
- Soit un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- Soit de matériaux naturels type claustra, brande...

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche d'une hauteur supérieure à 0.5 m
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...)
- Les murs en parpaings non enduits

### **Ouvertures :**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et de la façade.

En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

Pour les réhabilitations, les matériaux de linteaux doivent être d'apparence identique à ceux déjà existants sur la façade.

### **Les aires de stockage**

Les aires de stockage ou de dépôt, visible depuis les voies, cheminements et espaces libres doivent être masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

## **ARTICLE UB 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

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

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

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

Les arbres existants doivent autant que possible être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les délaissés doivent être impérativement traités en espace vert.

Il devra d'autre part être prévu :

- l'aménagement paysager sur au moins 10% pour les opérations d'ensemble.
- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 150m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

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

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



## CHAPITRE 3 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS UE

Le **secteur UE** est destiné à l'accueil des activités collectives, sportives, de loisirs ainsi que des équipements d'intérêt public ou collectif, éducatifs, associatifs, ...

Dans les zones soumises au « Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation » et identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, les constructions éventuellement autorisées dans chaque zone doivent respecter les dispositions du PPRNPI en vigueur, figurant en annexe.

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

Toutes occupations et utilisations du sol non écrites en article UE 2.

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

Les constructions ou installations nécessaires aux activités collectives, les équipements d'intérêt public ou collectif, les équipements sportifs, culturels, éducatifs, touristiques, de loisirs et de stationnements sont autorisées.

Les logements de fonction liés aux activités du secteur sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment abritant l'équipement et que leur emprise au sol n'excède pas 80 m<sup>2</sup>

Les affouillements ou exhaussements liés aux projets de construction, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public.

### ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Accès

L'accès aux différentes voies est sujet à autorisation et soumis à l'accord des services gestionnaires.

Tout accès nouveau direct depuis la RD923 est interdit.

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

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

### **3.2 - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles se terminant en impasse sont autant que possible à limiter. Elles doivent être une exception et être aménagées de telle sorte que les véhicules (et notamment les véhicules de collecte des déchets) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UE 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par le réseau public d'eau potable.

## **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5m au minimum des voies ouvertes à la circulation.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m avec un minimum H/2 (H= hauteur maximale du bâtiment à construire)

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- pour des extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, à condition qu'elle se fasse soit dans le respect des règles ci-dessus, soit dans le prolongement de la construction existante,

- lorsqu'un projet d'ensemble intéressera la totalité d'un îlot. Dans ce cas, le plan d'aménagement devra préciser les conditions d'implantation au regard notamment des conditions de sécurité des accès.

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

Sans objet.

#### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

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

Sans objet.

#### **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Sans objet

#### **ARTICLE UE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet

#### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

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

Les délaissés doivent être impérativement traités en espace vert. Il devra notamment être prévu la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige sur la parcelle par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 150m<sup>2</sup>.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

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

Sans objet.



## CHAPITRE 4 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UY

Le **secteur UY** couvre des espaces déjà partiellement ou totalement urbanisés à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux et de services, d'hôtellerie, de restauration et d'équipements liés à la gestion des déchets

Il comprend **un sous secteur UYd** lié à la déchetterie.

Dans les zones soumises au « Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation » et identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, les constructions éventuellement autorisées dans chaque zone doivent respecter les dispositions du PPRNPI en vigueur, figurant en annexe.

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

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'édification de constructions et installations non nécessaires à la vocation de la zone.
- La création de logements en dehors de ceux autorisés à l'article UY2

Sont interdits dans la zone UYd toute construction et installation sauf celles mentionnées à l'article 2

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

- Les constructions à condition d'être liées à des activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux et de services, d'hôtellerie et de restauration.
- Les constructions d'équipements ou installations d'intérêt public ou collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements ou exhaussements d'une superficie inférieure à 100m<sup>2</sup>, d'une hauteur/profondeur de 2m, de même que ceux dépassant ces seuils ayant un rapport direct avec les travaux de voiries, de constructions, de fouilles archéologiques, de réalisation d'installations d'intérêt collectif, à condition qu'un traitement paysager des espaces libres soit effectué.
- Les logements de gardiennage liés et indispensables au fonctionnement de l'activité sous réserve d'être limité à un logement par activité, intégré dans le volume du bâtiment d'activité, et que la surface hors œuvre brute soit inférieure à 80 m<sup>2</sup>.
- Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou d'équipements publics.

**Sont admises sous conditions en secteur UYd**

- Sont autorisées les installations et occupations du sol liées au traitement, au stockage ou à l'élimination des déchets, d'intérêt collectif ou général.
- Les constructions et installations liées au développement des énergies renouvelables.
- Un logement de fonction, de gardiennage par activité autorisée.

**ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 - Accès**

L'accès aux différentes voies est sujet à autorisation et soumis à l'accord des services gestionnaires.

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies : dans ce cas l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. En outre, il ne peut être créé d'accès nouveau si la parcelle n'est pas desservie par une voie dite d'intérêt communautaire.

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.

**3.2 - Voiries**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 6,00 m de chaussée pour les voies en double sens et de 3.5m pour les voies en sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse sont autant que possible à éviter. Elles doivent être une exception et être aménagées de telle sorte que les véhicules (et notamment les véhicules de collecte des déchets) puissent faire demi-tour.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'aménagement des voiries doit être conçu de façon à pouvoir permettre une extension ultérieure des zones d'activités si cela s'avère envisageable.

## **ARTICLE UY 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**

### **1. Alimentation en eau**

Une déconnexion totale du réseau d'eau du processus industriel et du réseau d'eau potable doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique et dans le cas d'alimentation alternée (puits privé/adduction publique). De plus, tout bâtiment accueillant du public doit être desservi par le réseau d'eau potable.

### **2. Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et les normes en vigueur sur la commune.

Tout réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique doit faire l'objet d'une convention avec le service assainissement et un traitement préalable avant rejet.

### **3. Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet

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

Les constructions principales doivent être implantées dans les conditions minimales suivantes :

- 10 m minimum en retrait de l'alignement des voies

Les constructions qui ne sont pas à usage d'activités (surveillance et contrôle des accès...) peuvent être implantées à une distance minimale de 5m à l'alignement des voies.

D'autres implantations sont autorisées pour les équipements d'intérêt public ou collectif et pour les extensions de construction ne respectant pas les règles ci-dessus sous réserve que cela n'entraîne pas une réduction de la marge de recul existante.

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m de l'alignement des Routes Départementales 961 et 923.



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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 5 m.
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 5 m.

En cas d'implantation en limite séparative, il devra impérativement être réalisé un dispositif permettant de maîtriser la propagation des incendies (mur coupe-feu) sur la limite.

Pour les activités en limite de zone Ub :

- les constructions à usage de bureaux et services doivent être implantées à une distance minimale de 8 ou 10 m par rapport aux limites séparatives contigus à la zone UB.
- les autres constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10m par rapport aux limites séparatives.

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

Il est exigé une distance minimale de 5,00 m entre deux bâtiments.

Si l'environnement le justifie, cette distance pourra être réduite à la condition que puisse être satisfaites les exigences de la sécurité et de la salubrité.

## **ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 70%.

**En secteur UYd**, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale peut être équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du document.

## **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**



**Dispositions générales :**

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1. Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement urbain et être adaptées au relief du terrain.

**2. Parties supérieures des constructions : toitures - terrasses****Pentes**

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

**3. Clôtures**

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder à 2m par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Il pourra être admis exceptionnellement une hauteur supérieure dès lors que celle-ci répond à des impératifs de sécurité ou de protection d'installations dangereuses.

Les clôtures aménagées à l'alignement de la voirie seront composées d'un muret ou bordure d'une hauteur comprise entre 0.10 et 0.60 m surmonté d'un grillage et/ou doublé de bosquets d'arbres ou arbustes d'essences locales.

Les autres clôtures pourront être composées d'arbres ou d'arbustes.

**4. Citernes de combustible**

Si la nature du sol le permet, les citernes de gaz comprimées (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

**5. Implantation des panneaux et supports publicitaires**

Toutes les enseignes lumineuses et publicités, peintes ou non, seront obligatoirement accrochées sur les bâtiments eux-mêmes. Elles devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée. En aucun cas les dispositifs ne pourront être plus hauts que les bâtiments les supportant.

Aucun élément publicitaire ne pourra être installé dans les diverses zones de reculement (alignement et limites séparatives) en dehors des mâts porte-drapeaux ou d'un panneau bas signalant la raison sociale de l'établissement.

## **ARTICLE UY 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques selon les dispositions de l'annexe ci-jointes au document,

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

D'une manière générale, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins induits par les activités (stationnement du personnel, véhicules de services, palette de retournement.....). 2% des stationnements aménagés devront être réservés aux Personnes à mobilité Réduite avec un minimum de 1 place.

Il devra être aménagé une aire de stationnement couverte pour les deux roues.

## **ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

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

Une superficie au moins égale à 10% de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager.

Les délaissés doivent être impérativement traités en espace vert. Il devra notamment être prévu la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige sur la parcelle par tranche de 500 m<sup>2</sup> d'espace libre, avec un minimum de 3 arbres.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup>.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou palissades.

Le long de la RD775, une bande paysagère de 20m devra être aménagée parallèlement à l'alignement de la voie.

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

Sans objet

**Titre 3 : Dispositions applicables  
aux zones à urbaniser**

Les **secteurs AU** sont des secteurs à caractère naturel de la commune, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation, après réalisation des équipements collectifs de toute nature

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal, les secteurs AU sont donc définis comme ouverts ou fermés en fonction du projet de développement communal/

**Les secteurs 1 AU :**

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le secteur est ouvert à l'urbanisation et classé en zone 1 AU

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble pouvant faire l'objet d'orientations d'aménagement.

**Les secteurs 2 AU :**

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le secteur est fermé à l'urbanisation et classé en zone 2 AU.

L'ouverture de cette zone à l'urbanisation peut se faire dans le cadre d'une procédure réglementaire en vigueur (modification, révision du plan local d'urbanisme, ...).

Les secteurs AU se décomposent comme suit :

- **Le secteur 1AUb**, zone à urbaniser à dominante d'habitat .
- **Le secteur 1AUy** zone à urbaniser destinée aux activités commerciales et industrielles.
- **Les secteurs 2AU** sont définis comme des zone à urbaniser à moyen ou long terme. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

Les règles du secteur 1AUb sont écrites dans le chapitre 1

Les règles des secteurs 2AU sont écrites dans le chapitre 2

Les règles des secteurs 1AUy sont écrites dans le chapitre 3

## CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUb

**Le secteur 1AUb** est une zone urbaine à dominante, son aménagement doit être mené au travers d'opérations d'ensemble de type ZAC, permis d'aménager, opération groupée, ...

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

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine et notamment les constructions à usage d'activités industrielles, les constructions destinées aux activités agricoles
- Les constructions isolées
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois

### ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Toute construction de logement et activités compatibles avec l'habitat **sous réserve** qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupé, ...).  
Toute opération d'ensemble portant sur une partie d'un secteur 1 AUb ne doit pas conduire à la création d'enclaves et ne doit pas remettre en cause l'aménagement ultérieur des secteurs limitrophes inscrits en zone 1 AU et 2 AU.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- Le petit éolien de moins de 12 mètres de hauteur.

## **ARTICLE 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - Accès**

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

Les accès sur route départementale sont soumis à l'accord du Conseil général.

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

La largeur minimum des accès est de 3,50m.

### **3.2 – Voiries**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

La largeur des voies nouvelles sera au minimum de 5.00m pour les voies en double sens et 3,5m pour les voies en sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse sont autant que possible à limiter. Elles doivent être une exception et être aménagées de telle sorte que les véhicules (et notamment les véhicules de collecte des déchets) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AUb 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**

### **4.1 - Alimentation en eau**

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

### **4.2.- Assainissement eaux usées**

L'évacuation d'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 raccordement au réseau public d'assainissement.

### **4.3.- Eaux pluviales**

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

Les constructions et les aménagements devront être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées et de recueillir les eaux pluviales de toiture. Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

### **4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication - Antennes**

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 1Aub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -**

Sans objet

## **ARTICLE 1Aub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de :

- ✓ De 5m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales
- ✓ De 3.00 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- si la construction est implantée le long d'une voie non ouverte à la circulation
- Pour l'extension de constructions ne respectant pas ses règles sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante.
- Lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route

L'implantation d'abris de jardin entre la voie et la façade principale de la construction est interdite



## **ARTICLE 1Aub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m avec un minimum H/2 (H= hauteur maximale du bâtiment à construire)

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- pour des extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, à condition qu'elle se fasse soit dans le respect des règles ci-dessus, soit dans le prolongement de la construction existante,
- lorsqu'un projet d'ensemble intéressera la totalité d'un îlot. Dans ce cas, le plan d'aménagement devra préciser les conditions d'implantation au regard notamment des conditions de sécurité des accès.

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

Sans objet

## **ARTICLE 1Aub 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE 1Aub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- 7 m à l'égout du toit,
- 11 m au faîtage.

### **Exceptions :**

- Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, dans le cas d'extensions ou de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur référence est mesurée au milieu de la façade
- Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.



- Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé pour des ouvrages annexes dans le cas de mise en place d'énergies renouvelables.

### **Annexes séparées**

La hauteur maximale à l'égout du toit ne peut excéder 3,5m.

## **ARTICLE 1Aub 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques et architectures innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

### **Généralités :**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

### **Le bâti pierre**

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit sera autorisé.
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

### **Façades**

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Sont interdits :

- les colombages et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques (sauf restauration d'appareillage existants),
- les bardages métalliques ou fibrociment pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- les façades en matériaux bruts

Pour être autorisées, les annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la construction principale dont elles dépendent.

Le volume général des annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Sont interdits pour les annexes :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération.

### **Toitures**

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 et 45°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut varier pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures des nouvelles constructions traditionnelles à usage de logement seront en ardoises de teintes naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les obligations précédentes ne s'imposent pas aux vérandas ni dans le cas de construction d'architecture contemporaine (toiture terrasse, ...).

Pour les autres constructions (équipements, annexes séparées, abris de jardin...), des toitures de type différent pourront être autorisées sous réserve de s'intégrer dans leur environnement bâti. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

### **Architecture contemporaine**

Les règles préétablies dans cet article ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse végétalisée ou non, panneaux solaires...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

### **Clôtures :**

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,8m.

A l'alignement des espaces publics, la clôture peut être :

- une haie vive d'essences variées doublée ou non d'un grillage
- un muret plein enduit ou en pierres jointoyées d'une hauteur maximale de 0,6m, surmonté ou non soit d'un barreaudage, d'une lice horizontale, d'une grille ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie.

en limites séparatives, les clôtures doivent être :

- Soit un muret d'une hauteur de 0,6m maximum. Il peut être doublé d'une haie vive et / ou surmonté d'un grillage ou d'une grille
- Soit un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- Soit de matériaux naturels type claustra, brande...

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche d'une hauteur supérieure à 0.5 m
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...)
- Les murs en parpaings non enduits

### **Ouvertures :**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et de la façade.

En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

Pour les réhabilitations, les matériaux de linteaux doivent être d'apparence identique à ceux déjà existants sur la façade.

### **Les aires de stockage**

Les aires de stockage ou de dépôt, visible depuis les voies, cheminements et espaces libres doivent être masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

## **ARTICLE 1Aub 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques conformément à l'annexe n°1 du présent règlement.

## **ARTICLE 1Aub 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

Les arbres existants doivent autant que possible être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les délaissés doivent être impérativement traités en espace vert.

Il devra d'autre part être prévu :

- l'aménagement paysager sur au moins 10% pour les opérations d'ensemble.
- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 150m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

## **ARTICLE 1Aub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU est une zone naturelle non équipée définie comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

### ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits** : tous types d'installations ou de constructions à l'exception de celles citées à l'article 2AU2.

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

**Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- La création ou l'extension d'équipements d'infrastructure d'intérêt public sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel des zones AU.
- Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public

### ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

### ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

### ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

### ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

#### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

Sans objet

#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

#### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Sans objet

#### **ARTICLE 2AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet

#### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Sans objet

#### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUy

Le secteur 1AUy est une zone non équipée à vocation d'activités et de commerces située au Nord de la commune en bordure de la 2X2 voies (RD755).

Il convient donc d'y interdire les occupations et utilisations du sol qui rendraient ces terrains ultérieurement impropres à l'urbanisation.

L'exploitation du sol y est maintenue jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.

Il convient de souligner que la zone 1AUy, telle qu'envisagée, se situe essentiellement à proximité et en continuité du tissu existant (Uy) et en bordure d'une voie de desserte, ce qui en fait un site présentant des conditions favorables d'accueil et de développement d'activités économiques.

La zone 1AUy sera réalisée en plusieurs tranches à ouverture progressive.

### Destination de la zone

La zone 1AUy représente l'aire d'extension directe de l'agglomération en terme économique.

Pour être urbanisée, la zone 1AUy doit faire l'objet d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Elle comprend les secteurs :

- 1AUy1 : vocation d'activités commerciales
- 1AUy2 : vocation d'activités industrielles

### Objectifs et justifications des règles

Les règles édictées – destination, alignement, hauteur, formes architecturales – ont pour objectif de répondre :

- à une extension du tissu urbain cohérente avec le bâti existant et son environnement naturel,
- à l'intégration de la nouvelle urbanisation dans son site naturel et urbain,
- pour les secteurs situés le long de la RD 775 en zone 1AUy, afin de répondre aux dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi du 2 février 1995 (loi Barnier), des mesures spécifiques ont été prévues intégrant les cinq critères définis : limitation des nuisances, sécurité, qualité de l'urbanisme, du paysage et de l'architecture.

Le secteur naturel identifié au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doit être protégé. Cette protection vise le maintien du plan d'eau et de la végétation alentour, tous travaux d'aménagement doivent faire l'objet d'une demande en mairie, tout abattage pourra être subordonné à des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

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

**Sont interdits :** Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article 1AUy 2 ci après.



## **ARTICLE 1AUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

### Rappel :

Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R-442 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Dans la zone 1AUy1 :

- Les constructions à usage d'activités commerciales, de services, d'équipements collectifs, d'hôtellerie et de restauration sous réserve que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

Dans la zone 1AUy2 :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, services et d'équipements collectifs sous réserve que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future
- les constructions à usage d'habitation, aux conditions :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone, Tout changement d'affectation sera interdit.
  - que le bâtiment ne dépasse pas 100 m2 de SHON.

Dans les deux secteurs :

- Les annexes liées aux constructions sous réserve du respect des articles 1AUy 10 et 1AUy 11.

Dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines :

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics, sous réserve de leur intégration au site et aux paysages,
- les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie inférieure à 100 m2, d'une hauteur et d'une profondeur n'excédant pas 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils ayant un rapport direct avec les travaux de voiries, de constructions, de fouilles archéologiques, à condition qu'un traitement paysager des espaces libres soit effectué.
- Les aires de stockage ou de dépôts extérieures, même temporaires, à condition qu'elles soient en harmonie avec la volumétrie et l'environnement du bâtiment principal.
- Les surfaces d'exposition à l'air libre pour la vente de matériels ou de matériaux sont autorisées dans les marges de recul définies aux article 1AUy 6 et 1AUy 7, à l'exception des marges situées le long de la RD775, aux conditions suivantes :



- elles doivent faire l'objet d'un traitement de « mise en scène » destiné à mettre en valeur les produits présentés tout en garantissant une présentation soignée de l'ensemble, en rapport avec le traitement paysager souhaité dans les bandes de recul.
  - cette « mise en scène » devra faire l'objet d'une note particulière jointe à la demande de Permis de Construire et permettant d'en visualiser les effets et d'en comprendre le traitement.
  - en aucun cas les surfaces d'exposition ne devront excéder 60% de la surface de la bande de recul de l'unité foncière considérée.
- Les auvents sont admis dans les marges de recul définies à article 1 AUy 6, sous réserve :
- Que leur linéaire ou façade sur rue ne dépasse pas une longueur équivalente à un tiers de la longueur de la façade principale du bâtiment
  - Qu'ils n'excèdent pas une emprise totale au sol de 70 m<sup>2</sup>

## ARTICLE 1AUy 3 - ACCES ET VOIRIE

### - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible.

*Rappel - Article 682 du code civil : "le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."*

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et avoir des caractéristiques techniques adaptées aux opérations qu'ils desservent.

L'aménagement d'accès directs sur la RD775 en dehors des voies publiques est interdit.

Dans tous les cas les accès aux lots devront avoir une largeur égale à :

- 6 mètres minimum de chaussée pour les accès à double sens
- 3,5 mètres minimum de chaussée pour les accès à sens unique

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons et pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

*Rappel - Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme (extrait): "Le nombre d'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 est la moindre."*

#### **- Voirie**

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter avec une chaussée de 3,5 mètres minimum pour les voies à sens unique et 6 mètres pour les voies à double sens.

Les voies d'accès, depuis l'échangeur de la RD775 et la route de Pouancé, devront comporter une chaussée de 6 mètres minimum.

En dehors de l'échangeur, l'aménagement de voies d'accès depuis et sur la RD775 est interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante de manière à ne pas manoeuvrer ou stationner sur les voies publiques.

## **ARTICLE 1AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- Eau potable**

Une déconnexion totale du réseau d'eau du processus industriel et du réseau d'eau potable doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique et dans le cas d'alimentation alternée (puits privé / adduction publique). De plus, tout bâtiment accueillant du public doit être desservi par le réseau d'eau potable.

#### **- Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et les normes en vigueur sur la commune (règlement d'assainissement en pièce 5 : annexes).

Tout réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique doit faire l'objet d'une convention avec le service assainissement.

**– Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

**– Electricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Les branchements et les canalisations sur domaine privé doivent être établis en souterrain ou dissimulés en façade.

**– Antennes paraboliques, râteaux, treillis**

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour être peu visibles depuis le domaine public et depuis les monuments visitables par le public.

**ARTICLE 1AUy 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet

**ARTICLE 1AUy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****– Dispositions générales**

Selon les indications graphiques figurant au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement au moins égale à :

- 10 mètres minimum par rapport à l'alignement (emprise publique) ou à la limite qui s'y substitue
- 20 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ou à la limite qui s'y substitue le long de la route de Pouancé.
- 30 mètres minimum par rapport à l'alignement le long de la RD 775.

**– Exceptions**

- l'implantation des constructions et équipements publics liés au fonctionnement des divers réseaux est libre
- les constructions à usage de surveillance et de contrôle d'accès devront observer un recul minimal de 5 mètres de la voie, sous réserve de ne pas créer une gêne pour la visibilité des accès à la voirie.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières seront implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 775

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

En l'absence d'emprises imposées et sauf indication contraire portée sur le document graphique, les dispositions suivantes sont prescrites :

**– Dispositions générales**

Dans le secteur 1AUy1 :

Toute construction, installation ou dépôt doit être implanté en retrait minimal de 5 mètres ou en limite séparative.

Dans le secteur 1AUy2 :

Toute construction, installation ou dépôt doit être implanté en retrait à une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment divisée par deux ( $H/2$ ) par rapport aux limites séparatives, avec un minimum de 5 mètres.

**– Exceptions**

L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

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

**– Dispositions générales**

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à 5 mètres au moins les unes des autres.

**– Exceptions**

Si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité et de la salubrité.

L'implantation d'équipements publics, des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

## **ARTICLE 1AUy 9- EMPRISE AU SOL**

**– Dispositions générales**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut dépasser 60% de la superficie de la parcelle.

**– Exceptions**

L'emprise au sol des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

**ARTICLE 1AUy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****– Définition de la hauteur**

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du mur de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère).

**– Hauteurs absolues**

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

Dans tous les secteurs :

La hauteur maximale pour les constructions annexes séparées est fixée :

- à 4 mètres.

Dans le secteur 1AUy1 :

- à 9 mètres

Dans le secteur 1AUy2 :

- à 15 mètres dans une bande de 75 m parallèle à l'axe de la RD775

La hauteur n'est pas limitée dans le reste de la zone

**– Exceptions**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone ni aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.) ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

**ARTICLE 1AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS****– Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**– Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement urbain et être adaptées au relief du terrain.

Les bâtiments à usage d'habitat devront être en harmonie avec les bâtiments industriels situés sur la même parcelle.

**Dans le secteur 1AUy1 uniquement :**

Les volumes présentant une trop grande simplicité sont interdits : forme géométrique sans variation de type rectangulaire ou carré.

**– Echelles architecturales et expression des façades**

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Les matériaux apparents doivent être choisis afin qu'ils conservent de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les couleurs des façades doivent s'adapter au bâti environnant et au paysage.

**Dans le secteur 1AUy1 uniquement :**

Les façades aveugles sur rue sont interdites.

L'emploi d'un seul matériau pour les façades est interdit.

**– Parties supérieures des constructions : toitures – terrasses****Pentes**

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

**Couverture**

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit utiliser des matériaux s'harmonisant avec le paysage environnant.

**Capteurs solaires et vérandas**

Les dispositions des alinéas ci-dessus du présent paragraphe ne sont pas applicables en cas de réalisation de véranda et de mise en place de capteurs solaires.

**– Clôtures**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

**Dans les deux secteurs :**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Il pourra être admis exceptionnellement une hauteur supérieure dès lors que celle-ci répond à des impératifs de sécurité ou de protection d'installations dangereuses.



Les clôtures aménagées sur les limites séparatives ou à l'alignement des façades seront composées :

- soit d'un grillage de couleur vert à mailles carrées et de poteaux de couleur verts, doublés par des bosquets d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales
- soit d'une haie végétale composée d'arbres et/ou arbustes
- soit d'un muret plein en pierres jointoyées d'une hauteur de 0,60 m doublé de bosquets d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.
- Soit d'une lisse horizontale en bois, d'une hauteur de 0,60 m, doublée de bosquets d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales.

#### **– Citernes de combustible**

Si la nature du sol le permet, les citernes de gaz comprimées (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

#### **– Implantations des panneaux et supports publicitaires**

Toutes publicités et enseignes lumineuses, peintes ou non, seront obligatoirement accrochées sur les bâtiments eux-mêmes. Elles devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée. En aucun cas, les dispositifs ne pourront être plus hauts que les bâtiments les supportant.

Aucun élément publicitaire ne pourra être installé dans les diverses zones de reculement (*alignement et limites séparatives*) en dehors des mâts porte-drapeaux ou d'un panneau bas signalant la raison sociale de l'établissement.

## **ARTICLE 1AUy 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Le stationnement aménagé dans les marges de recul fixées à l'article 6 du présent règlement est autorisé à raison d'une occupation maximale de 50% de la surface totale desdites marges de recul, par unité foncière considérée.

#### Dans le secteur 1AUy1 :

Il est demandé au moins :

- une place de stationnement par 50m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre affecté à l'activité commerciale avec un minimum de 3 places clientèles
- 1 place par emploi,
- 1 place minimum réservée aux véhicules de livraison.

#### Dans le secteur 1AUy2 :

Tout stationnement des véhicules de toutes catégories et toutes opérations de chargement et de déchargement sont interdites sur les voies publiques. Les aires de stationnement et

d'évolution doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnés en fonction des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

## **ARTICLE 1AUy 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

### **- Règles générales**

Une superficie au moins égale à 10% de la surface du terrain doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager. Il doit être planté un arbre de haute tige minimum pour 500 m<sup>2</sup> de terrain libre (hors bâti et stationnement) avec un minimum de 3 arbres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Les reculs par rapport à l'alignement doivent être traités en priorité en espaces verts.

Lorsque la nature du sol ne permet pas d'enterrer les citernes de gaz comprimées (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), celles-ci doivent être entourées d'une haie d'essences locales variées formant écran ou d'une palissade en bois.

Les haies et alignements d'arbres existants à valoriser portés sur les documents graphiques du PLU doivent être préservés et valorisés.

Tout projet de suppression des haies bocagères identifiées sur le plan en application de l'article L 123-1-5 7° devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune. Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures notamment ceux nécessaires à l'activité agricoles ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur et de fonction équivalente avec des essences bocagères locales adaptées aux spécificités du sol.

La surface imperméabilisée ne devra pas excéder 80% de la surface de la parcelle. Au-delà de 70% d'imperméabilisation des mesures compensatoires devront être proposées. L'écoulement des eaux pluviales devra être assuré en quantité et en qualité.

Les affouillements et exhaussements de sol qui conduiront à la réalisation de bassin d'eau devront faire l'objet d'un traitement paysager. Les bassins de rétention visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement paysager comprenant l'aménagement de pentes douces et une végétalisation.

### Dans le secteur 1AUy2 :

Le long de la RD 775, une bande paysagère de 20 m devra être aménagée parallèlement à l'alignement avec la voie. Elle devra présenter une hauteur suffisante pour masquer les zones de stationnement installées le long de la voie.

### **-Traitement particulier**

#### Aires de stockage et de dépôt



*Les aires de stockage ou de dépôt extérieures visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourées :*

- soit par un bardage métallique de la même teinte que celle du bâtiment principal ou par un bardage bois,
- Soit par une double haie de 3m d'épaisseur, d'espèces choisies dans la palette en annexe.

#### **ARTICLE 1AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet



## Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole



## CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, 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 et l'adaptation du bâti existant.

**Un secteur « AP »** ayant une vocation agricole et préservant les abords d'agglomération. Au sein de ce dernier aucune construction nouvelle ne sera acceptée, exception faite de celles strictement liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones soumises au « Plan de Prévention des Risques Naturels et Prévisibles Inondations » et identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, les extensions des constructions, installations et aménagements nouveaux autorisés, des dispositions devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des occupants en cas d'alerte à la crue.

Les constructions de bâtiments devront notamment être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

Les extensions des constructions à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du terrain naturel. Il devra être prévu un niveau habitable en permanence au dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues.

Les constructions destinées au stockage de produits dangereux ou polluants devront tenir compte du caractère inondable de la zone (par exemple : récipients étanches lestés et bien arrimés, ...).

Dans les zones soumises au « Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation » et identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, les constructions éventuellement autorisées dans chaque zone doivent respecter les dispositions du PPRNPI en vigueur, figurant en annexe.

Un permis de démolir doit être déposé en mairie pour la démolition d'un bâti pierre identifié en annexe du règlement.

### Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

#### **Sont interdites dans la zone A**

- Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

**Sont interdites dans la zone Ap** toute construction et installation à usage agricole.

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

### 1 - Sont admises sous conditions dans le secteur A:

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes sous réserve de respecter des conditions suivantes :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole
  - qu'elles soient implantées à une distance maximum de 100 mètres d'un bâtiment constitutif d'un siège d'activité agricole ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place. Une distance plus importante peut être admise, sans toutefois excéder 300 mètres environ, si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes
  - Les annexes accolées et non accolées des habitations existantes sont possibles dans la limite de 80 m<sup>2</sup> au total pour l'ensemble des annexes ,excepté pour les piscines dont la surface n'est pas réglementée
  - Les annexes séparées aux constructions à usage d'habitation autres que celles liées à une exploitation agricole sont autorisées sous réserve qu'elles soient situées sur la même unité foncière que l'habitation ou à proximité immédiate

- Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions pour l'accueil d'activités d'hébergement accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, ...) à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.

Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (sanitaires, garages à vélos, ...) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants.

Les activités d'hébergement ne sont autorisées qu'au travers de la réhabilitation de logements existants ou de bâtiments traditionnels en pierre. Une extension limitée à 30 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement pourra être autorisée pour améliorer l'habitabilité dudit bâtiment.

- 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.
- Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires par une opération autorisée dans la zone
- L'extension des constructions à usage d'habitation autres que celles liées à une exploitation agricole sous réserve :
  - D'être limité à 30% de l'existant.
  - Que la Surface Hors Œuvre Nette totale ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.

- Seuls sont possibles les changements de destination, réhabilitation, réfection de bâtiments identifiés au plan de zonage respectant les dispositions principales suivantes :
  - le projet s'inscrit dans une perspective de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine d'intérêt architectural et patrimonial, représentatif du bâti traditionnel rural,
  - l'opération est distante de 100 mètres minimum de tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature,
  - l'emprise au sol bâti est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.
- Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, d'élevage ou pension, sous réserve que leur structure soit adaptée aux besoins, que leur aspect soit compatible avec l'environnement, que leur abord fasse l'objet d'un traitement paysager et que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés, sans augmentation de l'emprise préexistante, et dans le même emplacement.
- L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, non liée aux activités agricoles, est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux espaces à vocation agricole.

## **2 - Sont admises sous condition dans le secteur Ap :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

## **Article A 3 - VOIRIE ET ACCES**

L'accès aux différentes voies est sujet à autorisation et soumis à l'accord des services gestionnaires.

Les accès directs aux RD route à grande circulation sont interdits.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum.

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

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément

## **ARTICLE A 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RÉSEAUX DIVERS**

### **1 - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé. Dans le cas d'une alimentation alternée, aucun mélange des eaux d'adduction et de forage ne devra être possible. Deux réseaux indépendants devront être mis en place.

### **2 – Assainissement Eaux usées**

L'évacuation d'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 raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au dessus du fil d'eau des fossés et le système doit comprendre un clapet anti-retour.

### **3 - Eaux pluviales**

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

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

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

### **4 - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution**

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 A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome.



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

### **1 - Disposition générale**

En dehors des marges de recul figurant au plan, le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- par rapport à l'axe des voies:
  - ↳ Route départementale à grande circulation RD n° 775 : 75 m  
Un minimum de 25m de l'alignement en cas de non application du retrait de 75m règlementé par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions:
  - ↳ Route départementale RD n° 961 et RD 923: 15 m
  - ↳ Routes départementales RD n° 181 et RD n° 183 : 10 m.
  - ↳ Des autres voies : 5 m.

### **2 - Exceptions**

Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

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

Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limite séparative
- soit lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, à une distance de ces limites au moins égale à 5,00 m pour les bâtiments d'activité et 3,00m pour les autres bâtiments.

Le petit éolien doit être implanté à une distance minimum de 5m par rapport aux limites de propriété.

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

Une distance entre les bâtiments d'activités peut être imposée notamment pour des questions de sécurité.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE A SOL

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

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Définition de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

### 2 - Hauteurs absolues

La hauteur des constructions doit conduire à leur insertion dans l'environnement.

Toute construction nouvelle d'activité agricole ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée :

La hauteur absolue des constructions nouvelles liées à l'activité agricole est limitée à 15 m.

### 3 - Exceptions

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale d'un bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, ni aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.).

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

### Le bâti pierre et le bâti patrimonial répertorié

La réhabilitation, changement de destination, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs seront enduits ou en pierre apparente suivant la typologie d'origine des enduits du bâti existant
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue, la nature des encadrements des linteaux et allèges devra être précisée dans la demande de permis de construire.
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.
- Les fenêtres de toiture ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne sont pas visibles de l'espace public, elles pourront être autorisées à titre exceptionnel en visibilité de l'espace public en cas d'impossibilité patente d'éclairage de pièce de vie par une autre source de lumière

- Les modifications volumétriques (rehausse du bâti, transformation de volume) seront autorisées en fonction du bâti environnant, de la préservation d'une volumétrie générale cohérente et sous réserve que la rehausse du bâti soit réalisée en pierres maçonnées à l'identique de l'existant.
- Les toitures devront être réalisées en matériaux identiques au bâti existant.
- Tout élément architectural existant (escaliers, horloge solaire, four solaire,..) devra être conservé sauf dans le cas de projets d'extension exigeant leur disparition sans autre solution d'alternative possible

## **ARTICLE A 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Néant

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

### **Espaces boisés classés**

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme,

Tout projet de suppression des haies bocagères identifiées sur le plan en application de l'article L 123-1-5 7° devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune. Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures notamment ceux nécessaires à l'activité agricoles ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur et de fonction équivalente avec des essences bocagères locales adaptées aux spécificités du sol.

## **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles



## CHAPITRE 1- REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle 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.

Il est distingué différents sous secteurs :

- **Le secteur NA** destiné aux activités artisanales existantes.
- **Le secteur NGv** est une zone naturelle destinée à l'accueil des gens du voyage.
- **Le secteur NL** est une zone naturelle partiellement aménagée destinée à la création de zones de loisirs devant maintenir un caractère naturel très peu urbanisé. Seules les constructions destinées à l'accueil du public peuvent y être admises.
- **Le secteur Np** est une zone naturelle concernée par un site archéologique sur le secteur du Bignon.

Dans les zones soumises au « Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation » et identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, les constructions éventuellement autorisées dans chaque zone doivent respecter les dispositions du PPRNPI en vigueur, figurant en annexe.

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

- Toutes constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Toute implantation d'installation de production d'énergie renouvelable sur le site classé « Parc et Château de Dieusie »

### ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS

- Seuls sont possibles les changements de destination, réhabilitation, réfection de bâtiments identifiés au plan de zonage respectant les dispositions principales suivantes :
  - le projet s'inscrit dans une perspective de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine d'intérêt architectural et patrimonial, représentatif du bâti traditionnel rural,
  - l'opération est distante de 100 mètres minimum de tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature,
  - l'emprise au sol bâti est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.



**Sont admis en secteurs N, NA, NGv :**

- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie, ...) ou nécessaire à l'activité agricole.
  - Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public
  - Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
  - L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement.
  - La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf si le sinistre est lié au risque d'inondation ou dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
  - Le changement de destination, réhabilitation, réfection de bâtiment pour la création de centre de loisirs.
  - L'extension des constructions à usage d'habitation autres que les hébergements touristiques sous réserve du respect des conditions suivantes :
    - Que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements.
- ET
- Que l'extension n'excède pas 30% de la Surface Hors Œuvre Nette totale du bâtiment concerné existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes séparées aux constructions à usage d'habitation autres que les hébergements touristiques sous réserve :
    - Qu'elles soient situées sur la même unité foncière que l'habitation
    - Que l'emprise au sol totale ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> (en dehors des piscines).

**De plus et uniquement en secteur NA :**

- Les extensions de constructions destinées aux activités artisanales dans la limite de 30% de l'emprise totale des bâtiments d'activités à la date d'approbation du PLU et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter les nuisances ou les dangers éventuels qui en résultent.

**De plus et uniquement en secteur NGv :**

- Les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage (sanitaires, salle commune...).

**De plus et uniquement en secteur NL :**

- Les constructions, installations et équipements publics nécessaire à l'aménagement d'une zone naturelle de loisirs (bloc sanitaire, jeux...) dans la limite d'une emprise au sol totale de 30 m<sup>2</sup>.
- Les abris de jardin en bois ou aspect bois sous réserve d'être liés directement à un jardin potager et dans la limite d'un seul abri d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>. Ces abris ne devront pas faire l'objet de fondation et devront s'intégrer parfaitement au contexte paysager environnant.

**Dans le secteur NL<sub>1</sub> uniquement,** le changement de destination est possible sous réserve d'un usage de loisirs à caractère social ou collectif.

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

### **3.1 - Accès**

Les accès sur route départementale sont soumise à l'accord du Conseil général.

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

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

### **3.2 - Voiries**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE N 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**

### **4.1 - Alimentation en eau**

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

#### **4.2.- Assainissement eaux usées**

L'évacuation d'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 un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public, à la charge du propriétaire.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au dessus du fil d'eau des fossés et le système doit comprendre un clapet anti retour.

Toutefois, en la présence d'un réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau. L'évacuation des eaux usées non domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Dans les deux situations, les dispositions du règlement d'assainissement doivent être respectées.

#### **4.3.- Eaux pluviales**

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

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

Les constructions et les aménagements devront être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées et de recueillir les eaux pluviales de toiture. Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.**

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

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

Sans objet

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 m de l'axe de la Route Départementale à grande circulation RD n° 775 et un recul minimal de 25 m de l'alignement en cas de non application du retrait de 75 m règlementé par l'article L 111-I-4 du Code de l'Urbanisme,
- 15 m de l'alignement de la Route Départementale 961 et 923
- 10 m de l'alignement des Routes Départementales 181 et 183.
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- Pour la réfection, la transformation et à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ses règles sous réserve de ne pas diminuer la marge de recul existante.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 4m.

Le petit éolien domestique à usage individuel ou domestique de moins de 12 mètres de hauteur, être implanté à une distance minimum de 5m par rapport aux limites de propriété.

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

Néant

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE A SOL**

Sans objet

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

**1- En secteur N et NA, NL,NGv :**

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 10.00 m .

**Exceptions :**

- Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines ou dans le cas d'extensions, de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur référence est mesurée au milieu de la façade

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3.5m à l'égout du toit.

### **Autres constructions**

Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

### **2- En secteur NGv :**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions autorisée dans la zone sous réserve qu'il s'intègre parfaitement dans leur environnement.

### **3- En secteur NL :**

Néant

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### Le bâti pierre et le bâti patrimonial répertorié

La réhabilitation, changement de destination, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs seront enduits ou en pierre apparente suivant la typologie d'origine des enduits du bâti existant
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue, la nature des encadrements des linteaux et allèges devra être précisée dans la demande de permis de construire.
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.
- Les fenêtres de toiture ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne sont pas visibles de l'espace public, elles pourront être autorisées à titre exceptionnel en visibilité de l'espace public en cas d'impossibilité patente d'éclairage de pièce de vie par une autre source de lumière
- Les modifications volumétriques (rehausse du bâti, transformation de volume) seront autorisées en fonction du bâti environnant, de la préservation d'une volumétrie générale cohérente et sous réserve que la rehausse du bâti soit réalisée en pierres maçonnées à l'identique de l'existant.
- Les toitures devront être réalisées en matériaux identiques au bâti existant.
- Tout élément architectural existant (escaliers, horloge solaire, four solaire,..) devra être conservé sauf dans le cas de projets d'extension exigeant leur disparition sans autre solution d'alternative possible

---

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES****ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ; Il est d'autre part rappelé que toutes les coupes et abattage sont soumis à déclaration.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes , exception faite pour les haies de confères.

Les zones de stockages, citernes doivent être dissimulées à l'arrière d'écran végétal composé par des essences de type bocager.

**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet





## Annexe : Stationnement

### REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

Pour les logements, il est exigé un minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions neuves et les changements d'affectation
- 2 places par logement pour les créations de logements réalisées dans le cadre de divisions de logements existants
- 1 place par logement dit social ou aidé

Pour les activités, il est exigé un minimum de :

Construction à usage de bureaux et services :

1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Construction à usage de commerce (surface de vente) :

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre avec un minimum de 3 places clientèles, dont une handicapée.
- 1 place par emploi
- 1 place minimum de livraison.

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers :

1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Salle de spectacle ou de réunion :

1 place pour 10 places d'accueil.

Pour les autres activités, le nombre de places créées devra répondre aux besoins spécifiques à chaque type d'activité (stationnement du personnel, des véhicules de société, des clients, ....).

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

*Une place de stationnement correspond à un espace aménagé pour le stationnement d'un véhicule que ce soit un garage ou une place extérieure*

**Annexe : Dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie****↳ Les textes de référence**

- 1° - le code de la construction et de l'habitation, 2<sup>ème</sup> partie – livre 1<sup>er</sup> – titre II – chapitre III concernant la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ainsi que son règlement annexé.
- 2° - l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.
- 3° - la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (parcs de stationnement couverts d'une surface supérieure à 6 000 m<sup>2</sup>).

En conséquence, les moyens de défense externe contre l'incendie seront définis de la manière suivante :

**I – Lotissements réservés à l'habitation individuelle et établissements recevant du public, classés en 5<sup>ème</sup> catégorie**

La défense incendie sera assurée par des poteaux d'incendie de diamètre 100 mm conformes à la norme NFS 61.213, assurant un débit de 60 m<sup>3</sup>/heure sous une pression dynamique de 1 bar et distants de 200 mètres maximum des constructions par les voies d'accès.

**II – Zones artisanales destinées à recevoir des établissements artisanaux et industriels classés, Établissements recevant du public classés en 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégories et Immeubles d'habitations classés en 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> familles**

La défense incendie sera assurée par des poteaux d'incendie présentant les mêmes caractéristiques que ci-dessus, excepté la distance qui est ramenée à 100 mètres.

**III – Zones industrielles destinées à recevoir des installations classées pour la protection de l'environnement, et Établissements recevant du public classés en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie**

La défense incendie sera assurée par 1 poteau d'incendie de 100 mm de diamètre, par fraction de 1 000 m<sup>2</sup> de locaux non recoupés. Les appareils seront implantés à une distance de 100 mètres maximum des constructions et les débits simultanés seront pris en compte.

**NOTA** : Les bâtiments équipés de colonnes sèches doivent disposer d'un poteau d'incendie de 100 mm de diamètre normalisé, implanté à 60 mètres maximum du raccord d'alimentation de ces colonnes. Par ailleurs, dans le cas où un établissement est défendu par des poteaux d'incendie en nombre suffisant mais ne pouvant assurer le débit requis en raison d'un réseau non adapté, il convient d'avoir recours à des réserves d'eau d'une capacité minimale de 120 m<sup>3</sup> pour 1 000 m<sup>2</sup>, ou par fraction de 1000 m<sup>2</sup>, de locaux non recoupés.

**Annexe : Bâti pouvant changer d'affectation**

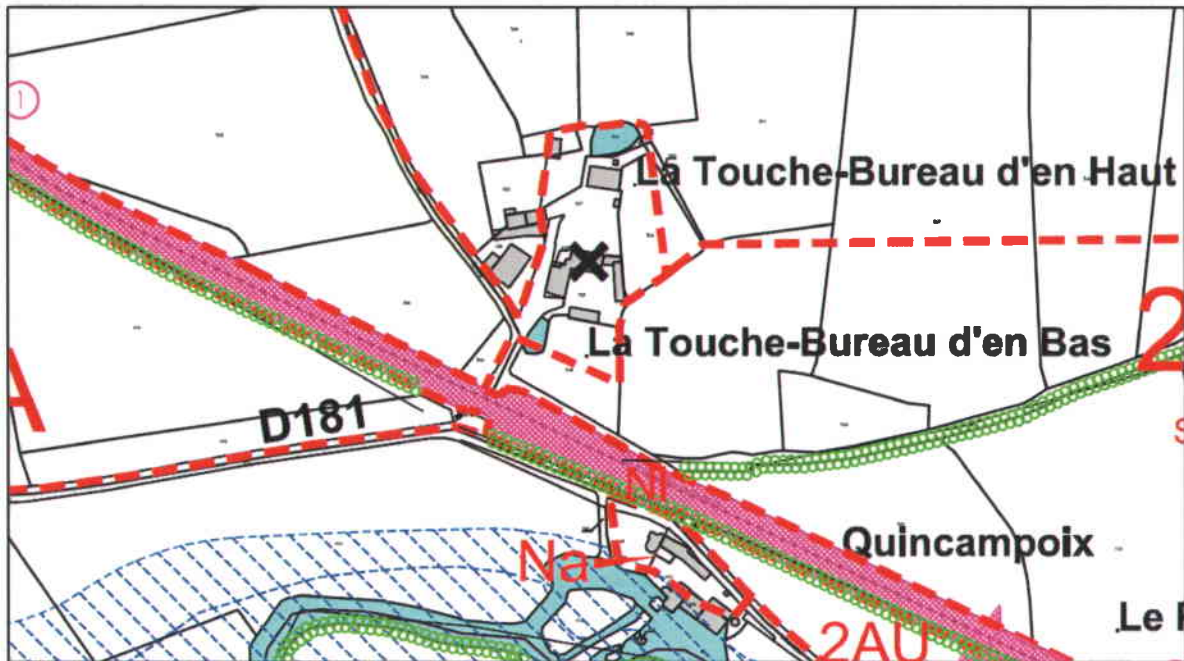
**Localisation des 3 bâtis pouvant changer d'affectation :**





**X** : Bâtiment pouvant changer d'affectation

**1 : La Touche Bureau**



**2 : La Sauvagère**



**3 : Sermon**

