

**Département de la
LOIRE ATLANTIQUE
Commune de La Chapelle Heulin**

**Révision allégée n°2
PLAN LOCAL D'URBANISME**

REGLEMENT

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

**Révision allégée n°2
Arrêt de projet – janvier 2021**



Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

- SOMMAIRE -

<u>PREAMBULE</u>	<u>3</u>
<u>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</u>	<u>27</u>
<u>TITRE II - CHAPITRE 1</u>	<u>29</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA	29
TITRE I - CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB	39
<u>TITRE III</u>	<u>68</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</u>	<u>68</u>
TITRE III - CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUb	69
TITRE III - CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe	78
TITRE III - CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUL	85
TITRE III - CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU	92
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	97
<u>TITRE V</u>	<u>107</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A</u>	<u>107</u>
<u>LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</u>	<u>107</u>
<u>TITRE V - CHAPITRE 1</u>	<u>109</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N STRICT (SANS INDICE)</u>	<u>109</u>
<u>TITRE V - CHAPITRE 2</u>	<u>114</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NH</u>	<u>114</u>
<u>TITRE V - CHAPITRE 3</u>	<u>124</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Np	124
<u>TITRE V - CHAPITRE 4</u>	<u>132</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NEP</u>	<u>132</u>
<u>ANNEXES</u>	<u>136</u>

PREAMBULE

Le PLU de la Chapelle Heulin a été approuvé le 29 novembre 2011.

Une nouvelle codification du code de l'urbanisme est entrée en vigueur le 31 décembre 2015. La référence à cette nouvelle codification sera applicable à la révision du PLU.

Dans l'attente de cette révision complète, pour ce qui concerne les évolutions liées aux autres types de procédure (modification, révision allégée), c'est la codification en vigueur avant le 31 décembre 2015 qui s'applique.

Toutefois, un tableau de concordance des articles dont la numérotation a changé est présenté ci-après ;

L111-3	L111-15
L111-4	L111-11
L111-5	L115-3
L111-9	L424-1
L111-10	L102-13
L123-1-5 7°	L151-19
L123-1-8°	L151-41
L123-1-14	L151-21
L123-1-16	L151-41
L123-5	L152-4
L130-1	L113-1
R111-15	R111-26
R123-1	L151-2
R123-8	R151-25
R123-10-1	R151-21
R123-11	R151-9
R123-12	R153-31

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- de dispositions générales (Titre I) applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci comprennent également un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document,
- de dispositions spécifiques applicables à la zone urbaine (Titre II), à la zone à urbaniser (Titre III), à la zone agricoles (Titre IV), à la zone naturelle et forestière (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- Une liste des éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES ET LEXIQUE

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LA CHAPELLE HEULIN.

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

2.1 - Les articles législatifs du code de l'urbanisme restent applicables et notamment :

Article L.111-4 (L. n° 2006-872, du 13 juillet 2006, art. 6-1)

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

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

Article L.111-5-2 (L. n° 2006-872, du 13 juillet 2006, art. 6, I)

« L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Un décret en Conseil d'État détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.

Article L.111-9 (L. n° 83-8, du 7 janvier 1983, art. 75-1-2)

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

Article L.111-10 (L. n° 85-729, du 18 juillet 1985, art. 2-11)

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

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

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

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

2.2 - Les articles réglementaires suivants du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLU.

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux :

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

Article R.111-15 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

Aspect des constructions :

Article R.111-21 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

2.3 - Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisation des sols

2.3.1 Régime des autorisations et déclaration préalables

Les constructions nouvelles, travaux, changements de destination, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol et démolitions sont soumises aux dispositions des articles R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Il est rappelé notamment que :

- toute construction et installation nouvelles est soumise à autorisation d'urbanisme à l'exception des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme.
- les installations et aménagements mentionnés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme (garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, aires de stationnement ouvertes au public inférieures à 49 unités, affouillements et exhaussements du sol supérieurs ou égale à 100 m², camping ne nécessitant pas de permis d'aménager, ...) sont soumis à déclaration préalable.
- les installations et aménagements mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme (terrains de campings de plus de 6 emplacements ou d'une capacité d'accueil supérieure à 20 personnes, parcs d'attraction et aires de jeux et de sports supérieurs à 2 ha, terrains de sports ou de loisirs motorisés,

aires de stationnement ouvertes au public de plus de 50 unités, affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 2 ha, ...) sont soumis à permis d'aménager.

- tous travaux ayant pour objet de démolir, de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} de l'article L.123-1-5 doivent être précédés d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application des articles R.421-26 et R.421-23).

2.3.2 - Lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, **deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir** si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, **cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014** précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

2.3.3 - Espaces boisés classés / Coupes et abattages d'arbres / Défrichements

Les **espaces boisés classés** sont soumis aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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 **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du code de l'urbanisme).

Les **défrichements** sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, et soumis à déclaration préalable dans les autres cas.

Les **défrichements des terrains boisés non classés** dans le présent règlement sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les

massifs de plus de 0,5 ha) et quel qu'en soit la superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

2.3.4 Habitations Légères de Loisirs (HLL) / Résidences Mobiles / Camping - caravanning :

Les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs, d'installation des résidences mobiles de loisirs et caravanes et de pratique du camping sont régies par les dispositions des articles R.111-30 et suivants du code de l'urbanisme.

2.3.5 Les périmètres spéciaux :

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions relevant :

- des périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut **surseoir à statuer** sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme ;
- des zones délimitées à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (application des articles R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme) et notamment dans les périmètres suivants :
 - Périmètre de protection des monuments historiques et sites classés,
 - Périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits.
- des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le **droit de préemption urbain** défini par les articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.

2.4 - Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des autres législations et notamment :

2.4.1 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol dont une liste est jointe en annexe du document.

2.4.2 - Les textes spécifiques concernant le patrimoine archéologique :

- le code du patrimoine, livre V, titre II, chapitre 4 ;
- le code de la construction et de l'habitation, article L.112.7 ;
- le code pénal, article 322-2 sanctionnant le non respect de ces textes.

En vertu de l'article L.531-14 du code du patrimoine : "Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Générale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie - 1 rue Stanislas Baudry BP 63 518 - 44 035 NANTES CEDEX 1 - tél : 02 40 14 23 30).

2.4.3 - Toutes règles ou dispositions issues de législations et réglementations particulières :

- les dispositions propres au code rural et en particulier celles qui émanent de la loi d'Orientation Agricole de janvier 2006, à travers notamment l'article L.111-3 du code rural,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite loi sur l'eau et ses décrets d'application,
- les dispositions propres aux codes civil, de l'environnement, forestier, au règlement sanitaire départemental, aux codes de la voirie routière, des communes, des impôts, ...

ARTICLE 3 - CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose des présentes pièces écrites et des documents graphiques qui leurs sont associés.

Conformément aux articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme, les zones urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et zone naturelle et forestière (N) sont délimitées sur les documents graphiques.

① **La zone urbaine**, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement, est constituée de 7 secteurs :

- Le secteur généraliste (habitat et activités compatibles) du centre bourg ancien (morphologie urbaine dense), repéré par l'indice UA ;
- Le secteur généraliste (habitat sous diverses formes et activités compatibles) périphérique au centre bourg (urbanisation récente), repéré par l'indice UB (appelé aussi UB strict) ;
- Le secteur spécialisé pour l'accueil des activités d'activités économiques, repéré par l'indice UE. Le secteur UE constitué de 2 sous secteurs : UE1 et UE2 ;
- Le secteur spécialisé pour l'accueil des activités d'activités économiques et spécifique au quartier des Ragonnières (ZAC), repéré par l'indice UEr. Le secteur UEr comprend 2 sous secteurs : UEr1 et UEr2 ;
- Le secteur spécialisé pour l'accueil des équipements collectifs repéré par l'indice UL ;

② **La zone à urbaniser** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement, est constituée de 4 secteurs :

- Le secteur d'extension urbaine sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat sous diverses formes, repéré par l'indice 1AUb (apparenté au secteur UB strict) ;
- Le secteur d'extension urbaine sous forme d'opérations d'aménagement spécialisé pour l'accueil d'activités économiques et repéré par l'indice 1AUe (apparenté au secteur UE).
- Le secteur d'extension urbaine sous forme d'opérations d'aménagement à vocation générale d'équipements et repéré par l'indice 1AUL (apparenté au secteur UL). Le secteur 1AUL comprend 1 sous secteur : 1AULn.
- Le secteur d'extension urbaine à moyen - long termes repéré par l'indice 2AU.

③ **La zone agricole**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement, repéré par l'indice A. La zone A comprend 2 secteurs :

- le secteur A strict (ou A sans indice), réservé exclusivement aux activités agricoles,
- le secteur de très grande valeur viticole et paysagère repéré par l'indice Av ;

④ **La zone naturelle et forestière** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement, est constituée de 4 secteurs:

- Le secteur de protection stricte repéré par l'indice N, appelé aussi secteur N strict ou N sans indice. Le secteur N strict comprend 2 sous secteurs : Nm et NL ;
- Le secteur de hameaux repéré par l'indice Nh. Le secteur Nh est constitué de 2 sous secteurs :
 - Nh1 de développement limité de l'habitat,
 - Nh2 d'évolution limitée de l'habitat existant ;
- Le secteur de préservation de la qualité du patrimoine bâti, repéré par l'indice Np.
- Le secteur dédié aux installations techniques, repéré par l'indice Nep.

Les documents graphiques du règlement font également apparaître :

- **Les espaces boisés classés** définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre 1er, livre III du code Forestier (L. n°76-1285, du 31 décembre 1976, art. 28-1) ;
- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L.123-1,8^{ème} du code de l'urbanisme, en précisant leur destination et les collectivités, service et organismes publics bénéficiaires ;
- Les **secteurs de diversité des logements**, définis au titre de l'article L.123-1,15^{ème} du code de l'urbanisme dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale fixer par le présent règlement ;
- Les **secteurs de mixité sociale**, définis au titre de l'article L.123-1,16^{ème} du code de l'urbanisme dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme doit être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Les **éléments de paysages naturels et de patrimoine bâti à préserver** au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme ;
- Des **espaces plantés à réaliser et à préserver** au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme ;
- Des **espaces verts à créer et à préserver** au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme ;
- Les **terrains cultivés protégés et inconstructibles** délimités en zones urbaines au titre de l'article L.123-1,9^{ème} du code de l'urbanisme ;
- Les **bâtiments susceptibles de changer de destination** en secteur Nh,
- **Les liaisons douces à conserver ou à créer** délimitées en application de l'article L.123-1,6^{ème} du code de l'urbanisme. Voir à ce propos l'article 4.11 des présentes dispositions générales ;
- Les **zones non aedificandi** dans lesquelles toute construction et installation nouvelle est interdite ;

- Les **bandes d'implantation obligatoire et de traitement architectural soigné des façades** définies au titre de l'article L.123-1,4^{ème} du code de l'urbanisme ;
- Les **infrastructures de transports terrestres identifiées comme voie bruyante** en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999. Tout projet de constructions neuves ou de rénovation de bâtiments susceptibles d'être gênés par le bruit, situé à l'intérieur des zones de nuisances sonores repérées aux documents graphiques du règlement, est soumis aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits extérieurs des infrastructures routières et ferroviaires (voir annexe Classement des infrastructures de transport terrestres).
- Les **zones humides à protéger**.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS COMMUNES AUX DIFFERENTES ZONES ET SECTEURS DU REGLEMENT

4.1 - ADAPTATIONS MINEURES - AUTORISATIONS SPÉCIALES

Des adaptations mineures en vertu de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone et secteur.

Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

4.2 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zone et secteur, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et d'espaces verts pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, autocommutateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, station de relevage, écostations, mobiliers et équipements de voiries (aubettes, panneaux de signalisation, ...), nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...),
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zone et secteur.

4.3 - BATIMENT EXISTANT NON CONFORME AU RÈGLEMENT

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

Et notamment, lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur l'extension d'une construction existante qui ne respecte pas la marge de recul édictée aux articles 6 et 7 du présent règlement, l'extension peut être réalisée en continuité de la construction existante, sans diminution du retrait initial.

4.4 - SINISTRES / CATASTROPHE NATURELLE

4.4.1 - Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an

Le présent règlement se substitue à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme en matière de sinistre.

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

En cas de reconstitution architecturale le projet est alors soumis aux dispositions du PLU.

4.4.2 - Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées afin de respecter les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes (application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme).

4.5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES A LA VOIRIE DEPARTEMENTALE

4.5.1 - Reculs des constructions par rapport aux voies départementales hors zones urbanisées

Hors zones urbanisées, les bâtiments nouveaux doivent être implantés avec un recul minimal de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 249, à l'exception des constructions et installations liées et nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt général ou collectif, à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole-(voir article A 6),
- 20 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.
- Sauf exception **projet urbain Hyvernière (voir à ce propos les orientations d'aménagement)**.

Ces dispositions s'appliquent pour les changements de destination et les extensions. Une implantation à l'alignement ou en recul des façades est autorisée pour l'extension mesurée d'une construction en bon état existante dans ces marges de recul, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

4.5.2 - Respect des conditions de visibilité

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

4.6 - PERMIS DE DEMOLIR

En sus des périmètres spéciaux mentionnées ci-dessus à l'article 2.3.5 ci-dessus, les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble de la commune.

Les éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme (voir

aussi article 4.8 ci-dessous) sont également soumises à permis de démolir, quelque soit leur usage.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des édifices, monuments ou des sites.

4.7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places de stationnements exigé aux articles 12 doit être aménagé sur le terrain ou dans le volume du projet de la construction ou de l'opération groupée.

En cas d'extension de constructions existantes ou lors d'un changement de destination, les normes exigées s'appliquent uniquement à la surface ou au nombre de logements supplémentaires créés.

4.7.2 - Non satisfaction des obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans certains secteurs en cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement exigées dans les conditions décrites à l'article 12 du secteur concerné, le pétitionnaire peut être tenu quitte des ces obligations :

- en les réalisant sur tout autre terrain distant de moins de 300 mètres à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- en justifiant une concession à long terme dans un parc de stationnement public,
- ou en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé.

Ces dispositions s'appliquent dans le cas de constructions neuves comme dans le cas de changement de destination.

4.8 - ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRESERVER ET A METTRE EN VALEUR AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7^{EME} DU CODE DE L'URBANISME

4.8.1 - Eléments de patrimoine bâti

Les **éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme** figurent aux documents graphiques du règlement avec une légende spécifique. Chaque élément est également identifié dans l'annexe photographique jointe au présent règlement.

Les constructions visées doivent être conservées, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration. Elles sont soumises au permis de démolir (voir article 4.6 ci-dessus) et à déclaration préalable en application des articles R.421-26 et R.421-23.

Les travaux de restauration et d'aménagement (dans le cas de changement de destination ou non) doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle, de la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments. A cet égard, les murs de pierres de taille, les chaînages, les bandeaux, les entourages de baies en briques ou en pierres (linteaux, jambages, appui de fenêtres, ...), les corniches, les génoises, les appareillages de briques et les autres éléments de modénature doivent être préservés. De même l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés. Des dispositions différentes pourront être acceptées pour des raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

Les extensions éventuelles doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel il s'insère.

Les constructions nouvelles éventuelles doivent être disposées en harmonie avec les éléments de patrimoine bâti et naturels à préserver et participer à leur mise en valeur.

4.8.2 - Eléments de patrimoine naturel

Les éléments de patrimoine naturels à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article

L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme figurent aux documents graphiques du règlement, et le cas échéant aux orientations d'aménagement, avec une légende spécifique. Tous travaux ayant pour objet de démolir, de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

Dans le cas de **haies bocagères**, il importe que celles-ci soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Dans le cas **d'alignements d'arbres ou d'arbre isolé**, tout arbre doit être conservé, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence similaire.

Les **talus**, doivent être conservés et préservés dans le temps. Si, au titre de cette protection, une unité foncière se trouve être enclavée, il pourra être réalisé un, voire plusieurs accès, d'une largeur maximale de 4 mètres, en cohérence avec les orientations d'aménagement.

Les **fossés**, doivent être conservés et préservés dans le temps. Si, au titre de cette protection, une unité foncière se trouve être enclavée, il pourra être réalisé un busage ponctuel sur une largeur maximale de 4 mètres en cohérence avec les accès individuels autorisés figurant aux orientations d'aménagement.

Les **communs de village** doivent être conservés et préservés dans le temps. Seules les occupations ou utilisations du sol destinées aux espaces verts (dont les mares) et aux aires de jeux et de loisirs (terrain de boule, détente, ...), sont admises.

Les **espaces plantés à réaliser et à préserver** doivent faire l'objet de plantations de haies à dominante arbustives et bocagères, ou de boisements denses selon les cas, constitués d'essences régionales diversifiées conformes à l'environnement local. Les haies mono spécifiques de conifères, qui constitueraient des lignes très rigides dans le paysage, sont interdites. Une fois réalisés, ces espaces doivent être préservés dans le temps et faire l'objet d'un entretien régulier. En cas de nécessité de coupe ou d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, tout massif, arbre, haie doit être remplacé par des essences similaires. Ces dispositions s'appliquent également aux **haies champêtres à planter** figurant aux orientations d'aménagement.

Les espaces verts à créer figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Ceux-ci doivent être aménagés dans une dominante de pelouse ou de prairies naturelles dans un objectif de mise en scène des bâtiments projetés. Des massifs ponctuels, des arbres de hautes tiges ainsi que la plantation de haies basses (composées d'essences diversifiées) en accompagnement des clôtures sont autorisés. Les essences persistantes (conifères,...) ne dépasseront pas 30 % de la quantité plantée.

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception des paysagements, des ouvrages techniques d'infrastructures tels que bassins d'orage, ... est interdite.

Les constructions nouvelles éventuelles ainsi que les extensions des constructions existantes doivent être disposées en harmonie avec les éléments de patrimoine bâti et naturels à préserver et participer à leur mise en valeur.

4.8.3 - Adaptation des modalités d'application des articles 6 et 7 en fonction des éléments de patrimoine

Les constructions nouvelles éventuelles ainsi que les extensions des constructions existantes doivent être disposées en harmonie avec les éléments de patrimoine bâti et naturels à préserver (identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme) et participer à leur mise en valeur et, dans le cas de patrimoine naturel, à leur bon développement. Dans certains cas, la limite de référence pour l'application des articles 6 et 7 des règlements de zones et secteurs (reculs et retraits de la construction), devra tenir compte de la préservation des éléments de patrimoine naturel et bâti. Ainsi un recul ou un retrait de 3 mètres minimum pourra être exigé par rapport aux haies bocagères, aux arbres remarquables, aux sujets constitutifs des parcs, à un édifice ...

4.9 - LOTISSEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées non pas au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque terrain issu de la division (opposition à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme).

4.10 - ENERGIES RENOUVELABLES (application de l'article L.123-1-14 du code de l'urbanisme)

Dans un souci de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages, il est recommandé :

- d'apporter un grand soin à la composition des plans de voirie, au découpage des lots, et à l'implantation des nouveaux bâtiments dans la parcelle,
- de concevoir les bâtiments de manière à ce qu'ils bénéficient aux mieux des apports solaires afin de les utiliser pour l'éclairage naturel, de privilégier les énergies renouvelables pour le chauffage et / ou la production d'électricité, tout en veillant au confort thermique en Été.
- de concevoir les bâtiments dans une démarche à priori, intégrant les possibilités ultérieures d'extension et d'adaptation aux énergies renouvelables.

Quelques principes de base à respecter, sont énumérés ci-dessous. Ceux-ci s'entendent nonobstant les dispositions du présent règlement.

La prise en compte de ces principes (liste non exhaustive) pourra être explicitée sous forme de croquis ou autres, joints à la notice explicative accompagnant la demande d'autorisation de construire ou d'aménager.

4.10.1 Divisions foncières / Lotissements

La forme du parcellaire impacte directement sur les possibilités d'implantation des constructions et leur bonne exposition. Lors de toute division foncière, une attention toute particulière doit donc être apportée au découpage des lots en vue de tirer parti du potentiel en énergies renouvelables propre au site (topographie / vents dominants, exposition, bâtiments voisins, ...), de générer des parcelles rationnelles, tout en garantissant une insertion satisfaisante de l'opération dans son environnement.

On veillera donc tout particulièrement à :

- Composer le plan de voirie de manière à générer des expositions favorables pour les lots à bâtir.
- Configurer les accès de façon à minimiser les distances entre les futures constructions et la voie (réduire la longueur des allées menant au garage et aux entrées).

- Prendre en compte la topographie du site pour faciliter l'adaptation des futures constructions aux terrains.
- Composer un parcellaire adéquat, peu consommateur d'espace, permettant une implantation satisfaisante des constructions respectueuse des principes de développement durable (voir notamment critères d'implantation et d'exposition ci-dessous).

4.10.2 - Implantation / Exposition du bâti :

L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir l'implantation d'un bâtiment. L'implantation doit être réfléchie de façon locale, en fonction de la topographie, du tracé de la rue, de l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins.

Une implantation réfléchie en amont, permet de tirer parti des apports naturels (optimiser les apports solaires, eaux pluviales, ...) et par ailleurs d'améliorer l'impact visuel de la construction depuis l'espace public. La diversité des parcelles est également un facteur pour une meilleure mixité sociale et urbaine. Le projet doit s'adapter au contexte paysager, non l'inverse.

Le positionnement des annexes (garage, abri de jardin, ...) et des différentes pièces (pièces à vivre, pièces de service, pièces froides, ...) ainsi que l'aménagement des abords (plantations, clôtures, ...) jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre, et plus économe en énergie, voire producteur d'énergie.

On veillera donc tout particulièrement à :

- Organiser le bâtiment de façon à positionner :
 - les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud / Sud Est de façon à profiter au maximum des apports solaires, de minimiser la consommation de chauffage, et de profiter de la luminosité naturelle.
 - les pièces froides et de services qui demandent moins de chauffage (garage, cellier, buanderie, annexes, salle de bain, WC, cuisine, ...) au Nord ou à l'Ouest pour mieux isoler les pièces à vivre et se protéger des vents dominants
- Implanter la construction afin de dégager un espace suffisant devant la façade orientée au Sud. Chercher par exemple à implanter le bâtiment en retrait de la voie dans le cas d'une unité foncière accessible par le Sud afin de positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) de ce même côté, l'intimité vis-à-vis de la voie pouvant être assurée par l'implantation d'une annexe ou de plantations.
- Implanter la construction en limite de parcelles permet de limiter les espaces résiduels, les espaces courants d'airs, et si elle est mitoyenne de profiter de l'inertie des constructions voisines.
- Implanter les garages et les annexes en continuité du bâtiment voisin (mitoyenneté) de façon à améliorer l'inertie thermique et l'isolation phonique.
- Prendre en compte les ombres portées générées par les constructions environnantes pour favoriser les apports solaires directs.
- Concevoir les étages de façon à limiter l'ombre portée du bâtiment côté jardin, notamment dans le cas où la façade principale est orientée au Sud (côté rue) et le jardin au Nord.
- Le cas échéant tirer parti des constructions voisines pour se protéger des vents dominants.

4.10.3 - Volumétrie / Extensions ultérieures / Adaptations aux énergies renouvelables

La forme de la construction a une incidence sur la prise au vent et sur la consommation énergétique. D'une façon générale les formes compactes présentent davantage d'inertie.

Intégrer dans la conception du bâtiment, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension (modularité, agrandissements,) et d'adaptation aux énergies renouvelables. La prise en compte de ces paramètres dès la phase de conception doit permettre d'assurer la bonne intégration des extensions futures et une mise en œuvre à moindre coût des dispositifs de réduction de la consommation en énergie si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement.

D'une façon générale on veillera à :

- Privilégier la compacité des constructions favorable à la réduction de consommation énergétique du bâtiment (volumétrie compacte, mitoyenneté). La compacité d'un bâtiment se définit comme le rapport entre le volume et la surface de parois froides (en contact avec l'extérieur) ; plus cette valeur, exprimée en mètres, est grande, moins le bâtiment aura de déperditions.
- Prévoir en amont l'évolutivité du bâtiment : implantation d'annexes futures (garage, abri, remise, véranda, ...), transformation de l'ancien garage en pièce à vivre, maison modulable, aménagements des combles, sur-élévation, ...
- Prévoir en amont la mise en œuvre ultérieure de dispositifs d'énergies renouvelables si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement :
 - mise en place de panneaux solaires pour la production d'électricité, chauffe-eau solaire, éolienne domestique (en toiture, en façade, sur une annexe, dans le jardin, ...),
 - localisation de citerne de récupération des eaux de toitures (arrosage du jardin, recyclage des eaux pluviales vers un usage sanitaire (eau des toilettes, ...)),
 - ...

4.10.4 - Ouvertures :

La répartition des ouvertures a un rôle important dans les pertes de chaleur. Définir des surfaces de vitrage en fonction de la surface au sol et de l'orientation de chaque pièce permet d'assurer une luminosité optimale des pièces et des déperditions minimales de chaleur en hiver.

On veillera donc tout particulièrement à :

- Positionner de préférence les baies vitrées au Sud (pour capter davantage d'énergie solaire en hiver et limiter les apports solaires directs en été) : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/5 à 1/3.
- Limiter les grandes surfaces vitrées à l'Ouest pour éviter notamment la surchauffe induite par le soleil rasant en été et une meilleure protection aux vents dominants : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/6 à 1/4.
- Limiter les ouvertures au Nord qui ne reçoivent jamais le soleil en hiver : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 0 à 1/6.

4.10.5 - Aménagements des abords - Plantations :

En règle générale, il conviendra de dégager le plus d'espaces non bâtis au Sud afin de bénéficier au maximum des apports solaires. Les apports solaires peuvent être limités en été avec un ou des arbres de haute tige à feuilles caduques (ombre portée).

On veillera donc tout particulièrement à :

- Privilégier des haies basses et peu denses côtés Sud et Ouest, avec des feuillus, de façon à capter les rayons bas du soleil en hiver.

- Planter des haies brises vents (plus denses) pour se protéger des vents froids et des vents dominants (généralement vents d'Ouest) ou des couloirs venteux éventuellement générés par les constructions riveraines.
- Planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuilles caduques à proximité de la façade Sud, de manière à temporiser les apports solaires en Eté et d'assurer le confort thermique des pièces à vivre.
- Privilégier les surfaces perméables ou drainantes pour recueillir les eaux pluviales. Les toitures végétalisées entrent dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.
- Concevoir les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement, ...) de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, surfaces sablées - stabilisées - ciment, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres à 50 % de chaque et engazonnées, éventuellement pavés sur lit de sable non jointoyés, ...).

4.11 - LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L.123-1,6^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti (édifice témoin de l'architecture locale, point de vue, site historique, vestige archéologique, activité culturelle, ...).

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

4.12 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

4.12.1 - Desserte

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

4.12.2 - Accès

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.

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie. La largeur minimum de l'accès à un nouveau logement est fixée à 3.00 mètres et à 4,00 mètres pour les opérations de deux logements ou plus.

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

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

Toute création ou modification d'accès sur route départementale doit être soumise à l'avis du Conseil Général de Loire Atlantique.

4.12.3. - Voies nouvelles

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

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

4.13 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement ; ces dernières sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

En application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme tous travaux de raccordement aux réseaux d'électricité, d'alimentation en eau potable, de gaz ou de téléphone non destiné à desservir une autorisation ou installation régulièrement autorisées sont interdits.

4.13.1 - Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

4.13.2 - Eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite. Seules les eaux de vidange dé-chlorées des piscines peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement (réseau collectif, dispositif autonome en cas d'absence de réseau collectif).

4.13.3 - Eaux pluviales

Les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales sont rappelées dans le zonage pluvial annexé au PLU.

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.

Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis groupes, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres).

Les travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Pour les permis de construire, passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.

L'aménagement devra comporter :

- Un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, ...)
- Un ou plusieurs ouvrages d'infiltration ou de régulation (rétention...), dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;
- Un dispositif d'évacuation par déversement dans les fosses ou réseaux pluviaux, infiltration ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir, devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales, susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

Les aménagements, dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 40 m², pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.

Ces mesures seront examinées, en concertation avec le service gestionnaire et soumises à son agrément.

4.13.4 - Géothermie

Le recours à la géothermie est autorisé.

4.14 - ZONES HUMIDES

Les zones humides inventoriées sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont décrites dans l'inventaire des zones humides et des cours d'eau annexé au Rapport de Présentation du PLU.

Dans les zones humides repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, sont interdites :

- **Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,**
- **Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment :**
 - les affouillements et exhaussements de sol,
 - le remblaiement et dépôts divers,
 - la création de plans d'eau,
 - l'agrandissement des zones humides, sauf si ces travaux sont destinés et nécessaires à la restauration des milieux humides,
 - les travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
 - la suppression totale de la végétation spécifique des milieux humides et de ceinture de la zone humide, les travaux d'entretien normal étant autorisés.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et équipements d'intérêt collectif, sous réserve d'une justification technique qu'ils ne peuvent être réalisés ailleurs,

- les mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative,
- les mesures de conservation, de protection et de gestion de ces milieux humides,
- les cheminements piétonniers et cyclables et des sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.
- **les constructions et installations agricoles, sous réserve de l'application du principe « éviter, réduire, compenser » et que les mesures de compensation mises en œuvre le cas échéant soient conformes aux dispositions mentionnées ci-dessous.**

Le cas échéant, la destruction d'une zone humide sera compensée par la création d'une zone humide de fonctionnalité équivalente ou la restauration de zones humides dégradées, sur le même bassin versant et sur une surface correspondant au double de celle détruite.

ARTICLE 5 - LEXIQUE ET DEFINITIONS

Les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

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

Adossement

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est imposé pour l'implantation des constructions en limites séparatives, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées.

Alignement / Champ d'application de l'article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

Les limites riveraines des voies et places (publiques et privées) et emprises publiques (domaine public), existantes ou à créer, correspondent au champ d'application des articles 6. Dans le présent règlement, ces limites sont communément désignées comme la limite d'alignement.

Sont toutefois exclues du champ d'application de l'article 6 les limites communes :

- aux espaces verts (squares, parcs, jardins, ...) ouverts au public, hors aménagements des abords de chaussée,
 - aux cours d'eau,
 - ainsi que les voies privées d'une largeur en tout point inférieure à 4 mètres.
- qui doivent être assimilées à des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions des articles 7.

Lorsqu'il est prévu un élargissement de voie, de carrefour ou de place par servitude d'alignement, ou s'il est prévu un emplacement réservé, ce sont ces limites futures qui s'imposent.

Des adaptations sont également possibles en vue de préserver les éléments de patrimoine bâtis et naturels identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme (voir à ce propos le titre 4.8.3 des présentes dispositions générales).

Annexes / Extensions

Les annexes sont des constructions non accolée à la construction principale qui ont un caractère accessoire à la construction principale et qui sont réalisées sur le même terrain que la construction principale (y compris les piscines couvertes ou non, non accessibles au public, quelque soit la zone). Elles peuvent être nommées « dépendances » dans le corps du règlement.

L' "extension" correspond à l'agrandissement en continuité de la construction principale (verticale ou horizontale) réalisée sur le même terrain que la construction principale et présentant une liaison fonctionnelle avec celle-ci.

Attique

Est considérée comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Elle est considérée comme comble, au-dessus de l'égout.

Bâtiment

Construction ayant une fonction d'abri pour des personnes, des animaux et des objets, et constitutive de surface hors œuvre brute : immeuble, hangar, silo,...

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une destination (habitat, activités, ...) différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelque soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine,

Couronnement : voir hauteur

Distance entre deux bâtiments non contigus

La distance entre deux bâtiments est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade du bâtiment, au point le plus proche du bâtiment en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels (bow window).

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale du volume de la construction et la surface du terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

Les constructions de sous sol enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 30 cm le niveau naturel environnant et que celui-ci fasse l'objet d'un traitement de qualité (espace paysager, toiture végétalisée, verrière, ...).

De même, les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et les piscines non couvertes ne sont pas inclus dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

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

Pour les lotissements, il pourra être admis que le coefficient d'emprise au sol soit déterminé globalement en rapportant la somme des surfaces occupées par la projection de l'ensemble des constructions autorisées à la surface du terrain. L'emprise maximale sur chaque lot étant ensuite déterminée par les documents du lotissement (plans et règlement).

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Extensions : voir Annexes / extensions

Façade d'un terrain

La façade d'un terrain correspond au côté du terrain qui fait face à la voie publique ou privée même s'il ne lui est pas contigu.

Faîtage

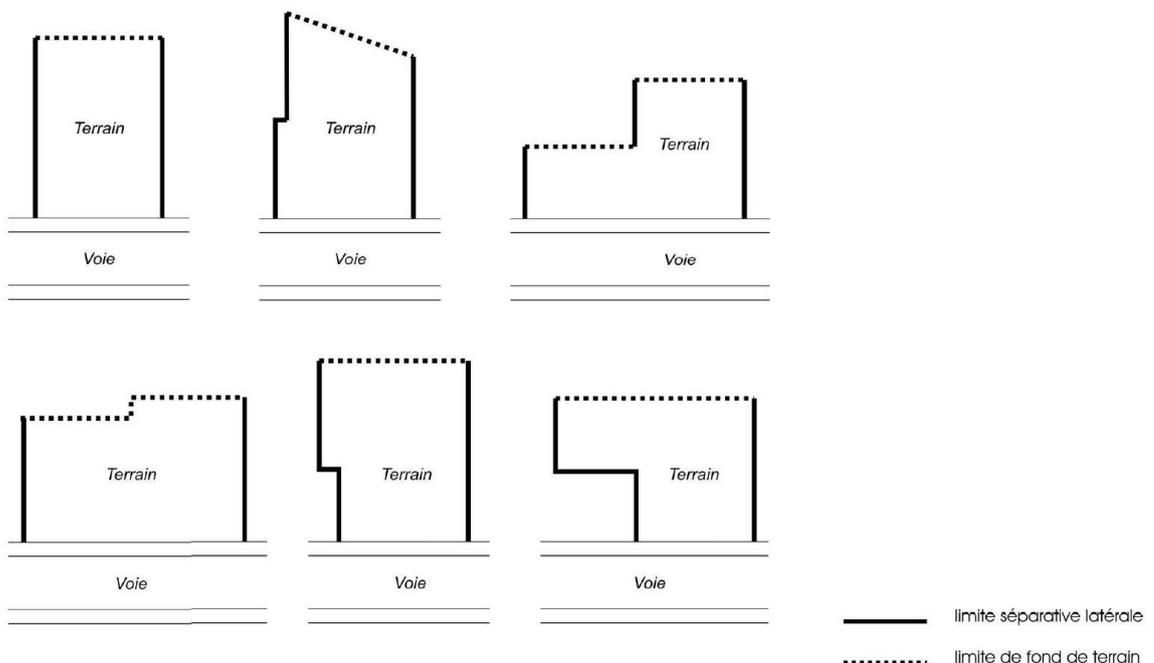
Partie la plus haute de la toiture.

Fond de parcelles

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommé fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal de la construction, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels ils n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.



Hauteur des constructions

Hauteur de façade : la hauteur maximale de façade sur voie est calculée du niveau moyen de la voirie (ou du sol naturel selon les cas) à l'égout du toit ou au point haut du bandeau de l'acrotère. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est comptée du niveau moyen de la voirie (ou du sol naturel selon les cas) au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade ou au point haut du bandeau de l'acrotère.

Hauteur maximale : la hauteur maximale de la construction est mesurée du niveau moyen de la voirie (ou du sol naturel selon les cas) au faîtage ou au point le plus haut de la construction, à l'exception des cheminées et autres superstructures techniques.

Les éléments de modénatures, les cheminées ainsi que les dispositifs techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur à condition qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement.

Dans le **cas de terrain situé entre deux voies**, la façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.

Limite d'emprise publique et de voie :

Voir ci-dessus alignement.

Limite séparative

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

La limite séparative latérale est constituée par le (ou les) segment(s) de droite de séparation de terrains dont l'une de ses (leurs) extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Le fond de parcelle est la limite située à l'opposé de l'accès au terrain d'assiette du projet (voir aussi définition ci-dessus à "fond de parcelle").

Maintenance

Opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction (ne pas confondre avec restauration et réfection).

Recul des constructions

Le recul est la distance séparant le projet de construction des voies et emprises publiques, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

La notion de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux terrasses, aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...)

Retrait des constructions

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement à la limite considérée.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Restauration / Réfection

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction (ne pas confondre avec maintenance).

Terrain d'assiette :

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres propriétés contigües.

Terrain naturel

Terrain à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Surface de plancher La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Unité foncière

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Pour l'application des articles 8 des règlements de zone et secteur, une même propriété s'entend comme l'ensemble de parcelles non séparé par une emprise privée ou publique :

- soit le terrain de la construction du lotissement ou du permis valant division;
- soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes dites « de cours communes ».

Voies

D'une façon générale, il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. On distingue :

- les voies ouvertes à la circulation automobile,
- les voies douces (ou liaisons douces).

Voies ouvertes à la circulation automobile

La notion de voies ouvertes à la circulation automobile s'apprécie au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettre la circulation des personnes et des véhicules ; même si cette voie est en impasse.
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile (revêtement adéquat, signalisation routière, dégagements visuels suffisants aux carrefours, ...).

Voies douces (ou liaisons douces)

Il s'agit des axes de circulation réservés exclusivement à l'usage des déplacements non motorisés (à pied, à vélo, à cheval).

Volume important

Pour le recours aux teintes et aux couleurs, les articles 11 de certains secteurs font référence à la notion de volume important. Un volume bâti peut être considéré comme important lorsque l'une de ses façades excède une superficie de l'ordre de 120 m² ou que sa hauteur excède 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout des toitures. Un volume avec des caractéristiques inférieures peut toutefois être très prégnant dans le paysage selon son implantation (en point haut, espace très ouvert, ...), il conviendra dans ce cas de lui appliquer les prescriptions applicables aux volumes importants.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

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

La zone Urbaine est constituée de 7 secteurs :

- Le secteur UA ;
- Le secteur UB ;
- Le secteur UE ;
- Le secteur UEr qui comporte 2 sous-secteurs : UEr1 et UEr2 ;
- Le secteur UL;

dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

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

page intentionnellement blanche

TITRE II - CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA

Caractère du secteur :

Le secteur UA correspond au centre bourg ancien de La Chapelle Heulin. Il cumule des fonctions d'habitat, de commerce, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

Le secteur UA se caractérise par :

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

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

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

SECTION I

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute construction et installation qui par sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- Les constructions à destination industrielle, agricoles ;
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les carrières ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;

Toute construction et installation est interdite dans les **terrains cultivés à protéger** repérés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1,9^{ème} du code de l'urbanisme.

Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...),
- à l'exception des cas prévus à l'article 4.14 des Dispositions Générales du présent Règlement.

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

A l'exception des constructions suivantes, soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UA 1 sont admises dans le respect des articles UA 3 à UA 14 et à condition de ne présenter aucun danger, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels présents dans le secteur.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux bâtis environnants,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux bâtis environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - dans le cas des entrepôts, que ceux-ci soient liés à une activité de vente sur place, ces conditions étant cumulatives ;

- La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre dans les conditions de l'article 4.4 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur, et si la topographie l'exige.
- Dans les secteurs de diversité des logements, délimités aux documents graphiques en application de l'article L.123-1-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logements supérieur ou égal à 5 logements, ou dont la SHON est supérieure à 500 m², doit contenir au minimum 30 % de logements de type 4 ou supérieur ;

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (application de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

La desserte et les accès aux terrains, ainsi que les caractéristiques des voies nouvelles, doivent respecter les dispositions de l'article 4.12 des Dispositions Générales du présent règlement.

3.1 - Liaisons douces à conserver

La préservation des liaisons douces identifiées au titre de l'article L.123-1,6^{ème} du code de l'urbanisme doit être assurée dans les conditions mentionnées à l'article 4.11 des dispositions générales.

3.2 - Voies nouvelles

Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi tour.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.

3.3 - Dispositions particulières d'accès

Le percement de porte de garage est interdit sur les façades orientées rue Aristide Briand, rue André Ripoché et rue du Chanoine Mahot.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit être raccordée aux réseaux dans le respect des conditions de l'article 4.13 des Dispositions Générales du présent règlement.

4.1 - Eaux usées

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

4.2 - Eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière. Les préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales sont rappelées dans le zonage pluvial annexé au PLU.

4.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

La possibilité de raccordement souterrain de chaque nouveau logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permise lotir,...).

Pour les opérations d'aménagements et les groupes d'habitations, la réalisation du réseau d'éclairage public est obligatoire et doit être prévu lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...).

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Règles générales

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées, à l'alignement par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, et dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

6.2 - Dispositions particulières

Des implantations en recul de l'alignement sont possibles dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale du contexte bâti (harmonie des façades, harmonie des reculs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...) et de garantir l'unité architecturale par un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes :

- lorsque les immeubles contigus sont implantés selon un alignement différent de celui de l'ensemble de la rue ou de la place ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que des murs, clôtures, constructions annexes ;
- pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine naturel dans les conditions de l'article 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux rues : les constructions doivent être implantées sur chacune des voies de façon à respecter l'alignement de fait défini par les constructions existantes.

Dans le cas d'un terrain situé entre deux voies : les constructions projetées doivent être implantées à l'alignement de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation à l'alignement ; sauf exception justifiée par le caractère particulier de celle-ci, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport à l'autre rue.

6.3 - Dispositions particulières aux opérations d'aménagement et aux édifices importants

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (opération de renouvellement urbain, groupe d'habitations, lotissements,...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec

recherche de mise en scène, esplanade, ...), des dispositions différentes peuvent être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

6.4 - Liaisons douces et aires de stationnement

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable et des aires de stationnement existantes, à modifier ou à créer,

soit à un minimum de 3 mètres en recul de celles-ci, ou dans le respect de l'article 4.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre à l'exception des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif (tels que écoles, équipement culturel, sanitaire et social, maison de retraite, établissement de santé, ...) qui peuvent être édifiées en limite ou en observant un retrait minimal de 3 mètres.

Les constructions autres que les bâtiments annexes doivent être éloignées du fond de parcelle d'une distance au moins égale à 6 mètres, ou dans le respect de l'article 4.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

7.2 - Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale du contexte bâti (unité de la rue ou de la place) et de garantir l'unité architecturale avec les constructions proches :

- lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 15 mètres ;
- lorsque les immeubles contigus sont implantés de façon différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet concerne une extension ;
- lorsque le projet vise des travaux d'amélioration sanitaire (WC, salle de bains, ...) ;
- pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, ...)
- lorsqu'un retrait est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine naturel dans les conditions de l'article 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

Afin de s'assurer d'un traitement harmonieux avec des constructions voisines en bon état implantées différemment, des dispositions pourront être imposées en fonction des aménagements et de l'organisation du bâti existants sur les propriétés voisines (murs de clôtures édifiés dans le prolongement de murs voisins, porches, traitement végétal ou espace libre en façade sur une profondeur équivalente aux espaces libres sur les propriétés voisines,...).

Par ailleurs, afin de s'assurer du respect de l'intimité et de l'ensoleillement des constructions existantes, des dispositions pourront également être imposées en fonction des aménagements et de l'organisation du bâti existant sur les propriétés voisines (hauteur, organisation des volumes, orientation des ouvertures...).

Dans le cas d'une implantation en retrait, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 3 mètres.

7.3 - Implantation des bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en respectant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.4 - Dispositions particulières aux opérations d'aménagement et aux édifices importants

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (opération de renouvellement urbain, groupe d'habitations, lotissements, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, opération d'ensemble, ...), des dispositions différentes peuvent être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

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

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre 2 bâtiments non contigus lorsqu'il s'agit d'une façade éclairant des pièces principales.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

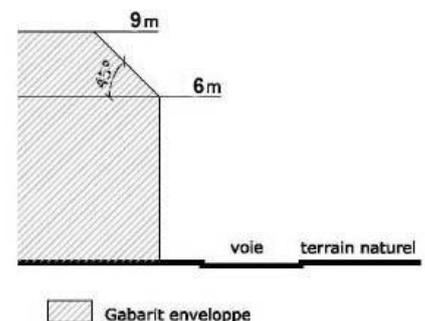
ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Généralités

La hauteur des bâtiments doit être composée en harmonie avec le contexte bâti existant (unité de la rue ou de la place). Les raccordements des volumes entre eux doivent être conçus afin de maintenir l'unité des épannelages et la qualité des alignements de façades.

10.2. Modalités d'application

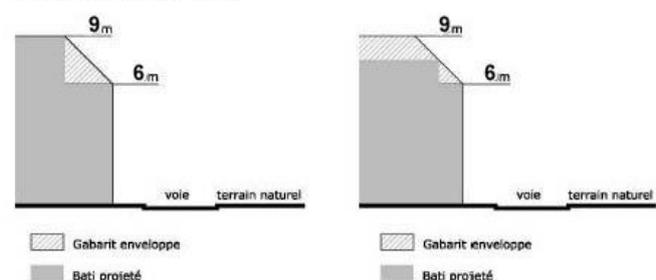
Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de la construction jusqu'au sommet du bâtiment ou jusqu'au point le plus élevé de la façade. Sont exclus les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés ainsi que les éléments techniques y compris ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.



10.3 - Hauteur maximale et hauteur de façade

Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 9 mètres en s'inscrivant dans un gabarit enveloppe défini par le schéma ci-dessus :

A titre d'exemples :



10.4 - Dispositions particulières

Les sous sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés. Tout talutage est interdit.

10.5 - Bâtiments annexes

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, leur hauteur maximale, mesurée au droit de la limite séparative, ne doit pas excéder 3,20 mètres à l'adossement. Une hauteur supérieure est admise lorsque le bâtiment s'appuie au droit de bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leurs dimensions.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

La volumétrie, la composition des façades et notamment la disposition des ouvertures, doivent être conçues dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

L'aspect extérieur des constructions, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'esthétique et la tenue des matériaux utilisés doivent être garanties dans le temps.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...); les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes.

Les annexes autorisées doivent soit présenter le même aspect que les constructions principales soit présenter un aspect similaire au bois.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

Les constructions à ossature et bardages bois, ainsi que toute architecture de style contemporain sont autorisées dès lors que celles-ci sont composées, tant par les matériaux employés, les ouvertures, le raccordement des toitures, ..., en harmonie avec les façades des bâtiments d'intérêt architectural ou urbain voisins.

11.2 - Façades

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

A l'exception des portes d'entrée, les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

Les aménagements de vitrines commerciales doivent prendre en compte l'équilibre général de la façade de l'immeuble (voir illustrations en annexes).

Le percement de porte de garage est interdit sur les façades orientées rue Aristide Briand, rue André Ripoche et rue du Chanoine Mahot.

11.3 - Toitures

Les toitures sont généralement réalisées en tuiles demi-ronde en usage dans la région, ou en matériaux d'aspect équivalent, sur des toitures de faible pente (30° maxi). Le recours à l'ardoise naturelle, ou à des matériaux d'aspect équivalent, sur des pentes adaptées, peut également être autorisé en fonction de l'environnement immédiat existant.

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

D'autres matériaux sur des pentes appropriées ainsi que des toitures terrasses sont admis pour des constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) y compris pour l'extension de constructions existantes.

11.4 - Éléments de paysages bâtis à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages bâtis identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 4.8 des dispositions générales.

11.5 - Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques (tels que les transfos électriques, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ...) doivent être intégrés dans la construction ou aux clôtures.

11.6 - Clôtures

11.6.1 - Dispositions générales

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Des modalités particulières pourront être imposées (interdiction de mur plein, pan coupé, ...).

L'emploi de plaques de béton pleines ou à claire voie est interdit en façade, et limité à 0,2 mètre en limites séparatives.

L'emploi de la brande et de panneaux de bois est interdit à l'alignement et sur la marge de recul éventuelle de la construction.

11.6.2 - Mise en œuvre des clôtures

Les clôtures seront de facture simple.

- **En façade et sur la profondeur de la marge de recul éventuelle :**

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut, un muret en pierres apparentes ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 0,65 mètre, surmonté ou non d'une grille, grille ouvragée ou d'une lisse en bois, lisse en plastique, grillage, panneaux bois, plastique ou aluminium
- soit d'une haie vive d'essences diversifiées doublée ou non d'un grillage.

Une hauteur de mur supérieure pourra être autorisée dans le cas de la prolongation d'un mur de qualité existant. Dans ce dernier cas sa hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.

- **En limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle :**

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut, mur en pierres apparentes,
- soit d'une haie vive d'essences diversifiées doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un grillage seul de couleur verte.

Des panneaux de bois sont admis sur une longueur maximale de 6 mètres dans le prolongement des murs pignons (protection visuelle des terrasses privées).

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif (tels que écoles, équipement culturel, sanitaire et social, maison de retraite, établissement de santé, ...).

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré dans le respect des articles 4.7.1 et 4.7.2 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

12.2 - Règles de stationnement

Il est exigé au minimum :

- **Constructions à destination d'habitations :**

- 2 places par logement ;
- Dans le cadre des changements de destination, il n'est exigé aucune place de stationnement pour le premier logement créé et 1 place par logement supplémentaire créé ;
- Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place maximum. ;

12.3 - Non satisfaction des obligations

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il pourra être fait application de l'article 4.7.3 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales

L'aménagement des abords doit être conçu dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

L'implantation des constructions doit prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage (sécurité publique, état sanitaire). Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales.

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

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
 - en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
 - en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,
- afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Les citernes, les aires de dépôts et de stockage, doivent être implantés de façon à être dissimulés depuis les voies ouvertes à la circulation automobile. Si ceux-ci ne peuvent s'implanter de façon satisfaisante, la réalisation de tampons visuels constitués de plantations d'essences diversifiées est exigée.

13.2 - Gestion des eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

13.3 - Éléments de paysages naturels à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées aux articles 4.8.2 et 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

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

Sans objet

TITRE I - CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB

Caractère du secteur :

Le secteur UB correspond pour la plus grande part à l'urbanisation récente de la commune. Il coïncide avec les quartiers périphériques au centre bourg ancien et le village de La Bernardière où prédominent les constructions pavillonnaires. Il se caractérise aussi par :

- une densité des constructions plus faible que le centre bourg ancien ;
- la discontinuité du bâti construit généralement en recul des voies ;
- la présence de quelques opérations groupées ;
- ponctuellement par la présence de bâtiments anciens,
- une variété des espaces publics : rues, ruelles, quelques anciens communs de village (La Colaissière, La Bernardière, ...) ;
- la présence d'activités commerciales, de services et d'équipements publics.

Vocation du secteur :

La vocation du secteur UB est de permettre la poursuite du développement de l'agglomération et du village de La Bernardière, en :

- accueillant l'habitat sous diverses formes,
- favorisant la mixité sociale dans l'habitat,
- diversifiant les fonctions urbaines présentes dans ces quartiers, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- permettant une évolution du tissu urbain pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement, de modernisation du commerce.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toute construction et installation qui par sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- Les constructions à destination industrielle, agricoles et d'entrepôts autres que celles définies à l'article UB 2 ;
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les carrières ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;

Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...),
- à l'exception des cas prévus à l'article 4.14 des Dispositions Générales du présent Règlement.

Toute construction et installation est interdite dans **les terrains cultivés à protéger** repérés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1,9^{ème} du code de l'urbanisme.

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

A l'exception des constructions suivantes, soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UB 1 sont admises dans le respect des articles UB 3 à UB 14 et à condition de ne présenter aucun danger, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels présents dans le secteur.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux bâtis environnants,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux bâtis environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - dans le cas des entrepôts, que ceux-ci soient liés à une activité de vente sur place, ces conditions étant cumulatives ;
- La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre dans les conditions de l'article 4.4 des Dispositions Générales du présent règlement.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur, et si la topographie l'exige.
- Dans les secteurs de diversité des logements, délimités aux documents graphiques en application de l'article L.123-1-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logements supérieur ou égal à 5 logements, ou dont la SHON est supérieure à 500 m², doit contenir au minimum 30 % de logements de type 4 ou supérieur ;

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (application de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La desserte et les accès aux terrains, ainsi que les caractéristiques des voies nouvelles, doivent respecter les dispositions de l'article 4.12 des Dispositions Générales du présent règlement.

3.1 - Liaisons douces à conserver

La préservation des liaisons douces identifiées au titre de l'article L.123-1,6^{ème} du code de l'urbanisme doit être assurée dans les conditions mentionnées à l'article 4.11 des dispositions générales.

3.2 - Voies nouvelles

Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi tour.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit être raccordée aux réseaux dans le respect des conditions de l'article 4.13 des Dispositions Générales du présent règlement.

4.1 - Eaux usées

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

4.2 - Eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière. Les préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales sont rappelées dans le zonage pluvial annexé au PLU.

4.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

La possibilité de raccordement souterrain de chaque nouveau logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permise lotir,...).

Pour les opérations d'aménagements et les groupes d'habitations, la réalisation du réseau d'éclairage public est obligatoire et doit être prévu lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...).

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en recul de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, ou dans le respect de l'article 4.3 des Dispositions Générales, et dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

6.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion dans le contexte bâti (harmonie des façades, harmonie des reculs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...) et garantir l'unité architecturale par un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes :

- lorsque les immeubles contigus sont implantés selon un alignement différent de celui de l'ensemble de la rue ou de la place ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ;
- pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine naturel dans les conditions de l'article 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

6.3. Implantation des constructions nouvelles à destination d'habitation

Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent être implantées avec un recul maximal de 25 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privée ouvertes à la circulation automobile desservant l'unité foncière, et existantes à la date du 29 novembre 2011. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes (garages, piscine, ...) qui peuvent être implantées au-delà de la bande de 25 mètres, ni aux extensions des constructions existantes, sous réserve du respect des dispositions de l'article 4.3 des Dispositions Générales du présent règlement

6.4 - Dispositions particulières aux opérations d'aménagement et aux édifices importants

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (opération de renouvellement urbain, groupe d'habitations, lotissements,...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, ...), des dispositions différentes peuvent être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

6.5 - Liaisons douces et aires de stationnement

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable et des aires de stationnement existantes, à modifier ou à créer,

- soit à un minimum de 3 mètres en recul de celles-ci, ou dans le respect de l'article 4.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre semi continu en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 mètres,
- soit en ordre discontinu en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres

ou dans le respect de l'article 4.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les constructions autres que les bâtiments annexes doivent être éloignées du fond de parcelle d'une distance au moins égale à 6 mètres ou dans le respect de l'article 4.3 des Dispositions Générales du présent règlement..

7.2 - Dispositions particulières

Des dispositions différentes pourront être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'harmonie générale du contexte bâti (unité de la rue ou de la place) et garantir l'unité architecturale avec les constructions proches :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, ...);
- lorsqu'un retrait est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine naturel dans les conditions de l'article 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

Par ailleurs, afin de s'assurer du respect de l'intimité et de l'ensoleillement des constructions existantes, des dispositions pourront également être imposées aux constructions nouvelles implantées sur les limites latérales, en fonction des aménagements et de l'organisation du bâti existant sur les propriétés voisines (hauteur, organisation des volumes, orientation des ouvertures...).

7.3 - Implantation des bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en respectant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.4 - Dispositions particulières aux opérations d'aménagement et aux édifices importants

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (opération de renouvellement urbain, groupe d'habitations, lotissements, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, opération d'ensemble, ...), des dispositions différentes peuvent être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

7.5 - Implantation du bâti par rapport aux limites des zones agricoles et naturelles.

Tout bâtiment doit être éloigné des limites des zones agricoles et naturelles d'une distance au moins égale à 6 mètres. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent s'implanter dans la marge de recul de 6

m si la configuration de la parcelle empêche la construction à un autre endroit de la parcelle et si la parcelle d'implantation est située en zone Ub et en zone A ou N.

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

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre 2 bâtiments non contigus lorsqu'il s'agit d'une façade éclairant des pièces principales.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

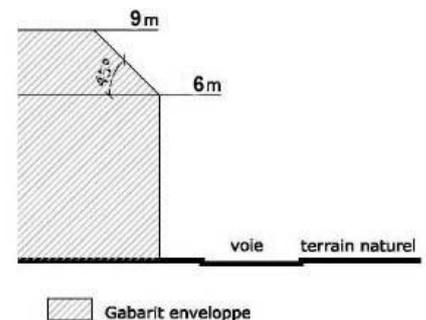
ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Généralités

La hauteur des bâtiments doit être composée en harmonie avec le contexte bâti existant (unité de la rue ou de la place).

10.2. Modalités d'application

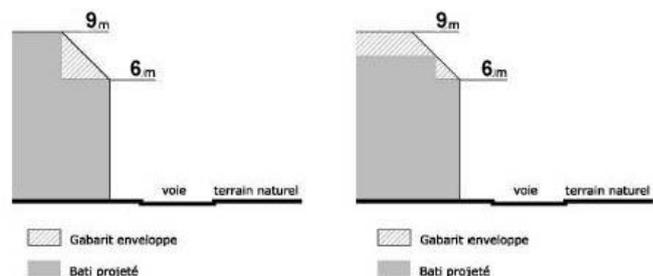
Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de la construction jusqu'au sommet du bâtiment ou jusqu'au point le plus élevé de la façade. Sont exclus les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés ainsi que les éléments techniques y compris ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.



10.3 - Hauteur maximale et hauteur de façade

Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 9 mètres en s'inscrivant dans un gabarit enveloppe défini par le schéma ci-contre :

A titre d'exemples :



10.4 - Dispositions particulières

Les sous sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés. Tout talutage est interdit.

10.5 - Bâtiments annexes

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, leur hauteur maximale, mesurée au droit de la limite séparative, ne doit pas excéder 3,20 mètres à l'adossement. Une hauteur supérieure est admise lorsque le bâtiment s'appuie au droit de bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leurs dimensions.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

La volumétrie, la composition des façades et notamment la disposition des ouvertures, doivent être conçues dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

L'aspect extérieur des constructions, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'esthétique et la tenue des matériaux utilisés doivent être garanties dans le temps.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...); les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes.

Les annexes autorisées doivent soit présenter le même aspect que les constructions principales soit présenter un aspect similaire au bois.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

Les constructions à ossature et bardages bois, ainsi que toute architecture de style contemporain sont autorisées dès lors que celles-ci sont composées, tant par les matériaux employés, les ouvertures, le raccordement des toitures, ..., en harmonie avec les façades des bâtiments d'intérêt architectural ou urbain voisins.

11.2 - Façades

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

A l'exception des portes d'entrée, les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

11.3 - Toitures

Les toitures sont généralement réalisées en tuiles demi-ronde en usage dans la région, ou en matériaux d'aspect équivalent, sur des toitures de faible pente (30° maxi). Le recours à l'ardoise naturelle, ou à des matériaux d'aspect équivalent, sur des pentes adaptées, peut également être autorisé en fonction de l'environnement immédiat existant.

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

D'autres matériaux sur des pentes appropriées ainsi que des toitures terrasses sont admis pour des constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) y compris pour l'extension de constructions existantes.

11.4 - Éléments de paysages bâtis à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages bâtis identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 4.8 des dispositions générales.

11.5 - Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques (tels que transfo électriques, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ...) doivent être intégrés dans la construction ou aux clôtures.

11.6 - Clôtures

11.6.1 - Dispositions générales

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Des modalités particulières pourront être imposées (interdiction de mur plein, pan coupé, ...).

L'emploi de plaques de béton pleines ou à claire voie est interdit en façade, et limité à 0,2 mètre en limites séparatives.

L'emploi de la brande et de panneaux de bois est interdit en façade principale et sur la marge de recul éventuelle de la construction.

11.6.2 - Mise en œuvre des clôtures

Les clôtures seront de facture simple.

- **En façade et sur la profondeur de la marge de recul éventuelle :**

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- * soit par un mur bahut, un muret en pierres apparentes ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 0,65 mètre, surmonté ou non d'une grille, grille ouvragée ou d'une lisse en bois, lisse en plastique, grillage, panneaux bois, plastique ou aluminium
 - * soit d'une haie vive d'essences diversifiées doublée ou non d'un grillage.

Une hauteur de mur supérieure pourra être autorisée ou dans le cas de la prolongation d'un mur de qualité existant. Dans ce dernier cas sa hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.

- **En limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle :**

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- * soit par un mur bahut, un muret en pierres apparentes ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 0,65 mètre, surmonté ou non d'une grille, grille ouvragée ou d'une lisse en bois, lisse en plastique, grillage, panneaux bois, plastique ou aluminium
 - * soit d'une haie vive d'essences diversifiées doublée ou non d'un grillage,
 - * soit d'un grillage seul de couleur verte.

Des panneaux de bois sont admis sur une longueur maximale de 6 mètres dans le prolongement des murs pignons (protection visuelle des terrasses privatives).

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif (tels que écoles, équipement sanitaire et social, maison de retraite, établissement de santé, cimetière, ...).

*

- * Dans les opérations supérieures à 5 logements (collective ou individuelle) : 1 place banalisée par tranche de 3 logements en sus des places exigées précédemment. Celles-ci seront impérativement réalisées sous forme de stationnements aériens facilement accessibles depuis les voies publiques ou les voies de desserte interne de l'opération.

- * Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place.

- **Constructions à destination commerciale :**

- * surface de vente \leq 100 m² de Surface de plancher : en fonction des besoins,
- * surface de vente > 100 m² de Surface de plancher : 1 place par 20 m² de Surface de plancher dédié à la vente au-delà de 100 m² de Surface de plancher dédié à la vente.

- **Constructions à destination de bureaux et services :** 1 place par 40 m² de Surface de plancher

- **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :** 1 place par chambre.

- **Restaurants et cafés :** 1 place par 20 m² de salle à manger.

- **Hôtel / restaurant** : la norme la plus contraignante est retenue.
- **Autres constructions** : les aires de stationnement devront être prévues en fonction des besoins.

12.3 - Non satisfaction des obligations

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il pourra être fait application de l'article 4.7.3 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales

L'aménagement des abords doit être conçu dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

L'implantation des constructions doit prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage (sécurité publique, état sanitaire). Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales.

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

Les espaces libres doivent être conçus :

- * comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- * en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- * en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement, afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Les citernes, les aires de dépôts et de stockage, doivent être implantés de façon à être dissimulés depuis les voies ouvertes à la circulation automobile. Si ceux-ci ne peuvent s'implanter de façon satisfaisante, la réalisation de tampons visuels constitués de plantations d'essences diversifiées est exigée.

13.2 - Gestion des eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

13.3 - Éléments de paysages naturels à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées aux articles 4.8.2 et 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

13.4 - Obligation de planter

Un espace planté d'au moins 2 mètres de large doit être réalisé en limites des zones agricoles.

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

Sans objet Sans objet

TITRE II - CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE

Caractère du secteur :

Le secteur UE correspond à des quartiers d'activités économiques.

Le secteur UE comprend :

- le site d'activités de l'Hyvernière, situé au Sud Ouest de la commune,
- les petits secteurs d'activités situés en continuité du site d'activités des Ragonnières (Les Planches au Nord de la route départementale 756 et des Landes à l'Est).

Le secteur UE se caractérise par :

- la présence d'activités à vocation industrielle, artisanale, commerciale, d'entrepôt, de bureaux et services, ... ;
- des bâtiments d'activités aux volumes plus ou moins importants accompagnés d'aires de stockage et de parcs de stationnement ;
- un parcellaire assez grand et un bâti discontinu, construit en recul des voies.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- de permettre l'accueil de nouvelles activités compatibles avec celles existantes ;
- de rassembler l'ensemble de ces activités pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres quartiers environnants et faciliter leur bon fonctionnement ;
- de permettre une évolution maîtrisée de ces constructions, adaptée aux exigences de telles activités.

Le secteur UE constitué de deux sous secteurs :

- le sous secteur UE1 spécifique au secteur de l'Hyvernière qui fait l'objet d'un projet urbain (L.111-1-4) traduit sous la forme d'orientations d'aménagement, le sous secteur UE2 spécifique aux secteurs des Landes (Est des Ragonnières) et des Planches (Nord des Ragonnières) dans lequel la hauteur des constructions est limitée.

SECTION I

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2 sont interdites.

Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...),
- à l'exception des cas prévus à l'article 4.14 des Dispositions Générales du présent Règlement.

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

Sont admises, à condition de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site, et dans le respect des articles UE 3 à UE 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle, artisanale, d'entrepôts ;
- Les constructions à destination commerciale à l'exception des commerces de détail alimentaire ;
- Les constructions à destination d'hôtellerie - restauration, de bureaux et de services ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, liées aux activités autorisées dans le secteur ;
- Les constructions à destination d'habitation et leur annexe, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées dans le secteur ;
 - qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments d'activité
 - que leur superficie (extension comprise) n'excède pas 50 m² de Surface de plancher ;
 - l'emprise au sol cumulée des annexes (existantes et projetées) doit être inférieure à 35 m² ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) ; ceux-ci comprennent les constructions et installations nécessaires à la réalisation des stations de traitement des eaux usées d'origine industrielle issues du secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur, et si la topographie l'exige.

Dans le site classé et inscrit du marais de Goulaine reporté en annexes (plan 5.2.2 du dossier de PLU), les constructions admises sont en outre soumises à autorisation spéciale en application de l'article L.314-10 du code de l'environnement.

Les constructions d'habitation, et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, situées à l'intérieur des zones de nuisances sonores repérées aux documents graphiques du règlement, sont soumises aux dispositions des articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits extérieurs des infrastructures routières et ferroviaires.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (application de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La desserte et les accès aux terrains, ainsi que les caractéristiques des voies nouvelles, doivent respecter les dispositions de l'article 4.12 des Dispositions Générales du présent règlement.

3.1 - Accès

Toute création de nouvel accès direct sur la route de Nantes (RD 756), la RN 249 et la RD 106 est interdite.

Hors agglomération et hors zone urbanisée, les nouveaux accès directs devront être regroupés et limités sur les autres routes départementales.

La largeur des accès ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

3.2 - Voies nouvelles

Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi tour.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 9 mètres d'emprise et comporter une chaussée d'au moins 6 mètres de large. Une emprise minimale de 6 mètres pourra être admise pour des voies secondaires à circulation limitée.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit être raccordée aux réseaux dans le respect des conditions de l'article 4.13 des Dispositions Générales du présent règlement.

4.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le rejet des eaux industrielles dans ce réseau peut être autorisé sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié conformément aux normes en vigueur.

En l'absence d'une desserte par le réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conforme aux normes en vigueur.

4.2 - Eaux pluviales et de ruissèlement

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière. Les préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales sont rappelées dans le zonage pluvial annexé au PLU.

4.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Par rapport à la RN 249, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Hors agglomération et hors zones urbanisées, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres mesuré par rapport à l'alignement des voies départementales. Cette marge de recul s'applique également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

Par rapport aux autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres mesurée par rapport à l'alignement des voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, exigences de sécurité, défense contre l'incendie, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti et paysager.

6.2 - Liaisons douces

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable à modifier ou à créer,
- soit à un minimum de 3 mètres en recul de celles-ci.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Règles générales

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 6 mètres. Le bâtiment peut toutefois être implanté sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments (citernes enterrées, réserves incendies ...) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un retrait au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Cas particulier des limites communes au secteur UE et aux zones A et N

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives communes au secteur UE et aux zones A et N.

7.3 - Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

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

Non règlementé

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur UE.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans le sous secteur UE1

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

10.2 - Dans le sous secteur UE2

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques particulières, sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale satisfaisante.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

La volumétrie, les extensions, la composition des façades et notamment la disposition des ouvertures, doivent être conçues dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Tout projet de construction doit se justifier d'une démarche architecturale prenant en compte le caractère et l'intérêt des lieux environnants.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

Les constructions à ossature et bardages bois, ainsi que toute architecture de style contemporain sont autorisées.

11.2 - Façades

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

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

Quels que soient les matériaux utilisés, il est préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, et de souligner par des teintes plus vives certains éléments de parement (cornière d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures, ...). L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

Dans le sous secteur UE1 (l'Hyvernière), les bâtiments seront de teinte sombre et d'aspect mat ; les couleurs vives ne sont autorisées que pour les dispositifs techniques ou de sécurité dont les couleurs sont imposées par la réglementation.

11.3 - Toitures

Une grande variété de matériaux, utilisés sur des pentes appropriées, ainsi que des toitures terrasses, sont admises pour les constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) y compris pour l'extension de constructions existantes. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Lorsqu'elles ne participent pas pleinement à la composition architecturale du bâti (recherche de qualité) les toitures en pente doivent être masquées par des bandeaux établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

11.4 - Clôtures

11.4.1 - Dispositions générales

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Des modalités particulières pourront être imposées (interdiction de mur plein, pan coupé, ...).

L'emploi de plaques de béton pleines ou à claire voie est interdit.

11.4.2 - Mise en œuvre des clôtures

Les clôtures seront de facture simple.

En façade et sur la profondeur de la marge de recul éventuelle :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 mètres.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- * soit par un mur bahut, un muret en pierres apparentes ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 0,65 mètre, surmonté ou non d'une grille, grille ouvragée ou d'une lisse en bois, lisse en plastique, grillage, panneaux bois, plastique ou aluminium
 - * soit d'une haie vive d'essences diversifiées doublée ou non d'un grillage.

- **En limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle :**

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 mètre.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences diversifiées.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol ou des raisons de sécurité publique.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré dans le respect des articles 4.7.1 et 4.7.2 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

12.2 - Dans le sous secteur UE1

Les aires de stationnement devront être prévues en fonction des besoins.

12.3 - Dans le sous secteur UE2

Il est exigé au minimum :

- **Logement de fonction visé à l'article UE 2** : 1 place par logement
- **Hébergement hôtelier** : 1 place par chambre
- **Restaurants et cafés** : 1 place par 20 m² de salle à manger.
- **Hôtel / restaurant** : la norme la plus contraignante est retenue
- **Bureaux et services** : 1 place par 20 m² de Surface de plancher
- **Atelier artisanal** : 1 place par 100 m² de SHOB
- **Autres constructions** : les aires de stationnement devront être prévues en fonction des besoins.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales

L'aménagement des abords doit être conçu dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

L'implantation des constructions doit prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage (sécurité publique, état sanitaire). Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales.

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

L'espace perçu depuis la voie (c'est-à-dire l'espace de recul de la construction) doit faire l'objet d'un traitement paysager soigné afin d'inscrire le projet dans son environnement naturel et bâti. Des compositions d'essences locales doivent être privilégiées.

Les citernes, les aires de dépôts et de stockage, doivent être implantés de façon à être dissimulés depuis les voies ouvertes à la circulation automobile. Si ceux-ci ne peuvent s'implanter de façon satisfaisante, la réalisation de tampons visuels constitués de plantations d'essences diversifiées est exigée.

En sus, dans le sous secteur UE1 (l'Hyvernière), les espaces libres de toutes constructions et installations seront maintenus en vignes.

13.2 - Gestion des eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

13.3 - Éléments de paysages naturels à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées aux articles 4.8.2 et 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

13.4 - Obligation de planter

Les merlons paysagers et les merlons enherbés à réaliser et à préserver figurant aux orientations d'aménagement et sont soumises aux dispositions des articles 4.8.2 et 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les espaces plantés à réaliser et à préserver figurant aux documents graphiques du règlement et sont soumis aux dispositions des articles 4.8.2 et 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

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

Sans objet

TITRE II - CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UEr

Caractère du secteur :

Le secteur UEr comprend à la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) des Ragonnières, approuvée le 06 juillet 1998, et ses abords situés entre le bourg et le village de La Bernardière.

Le secteur UEr est réservé aux activités économiques à vocation artisanale, commerciale, hôtelière, de bureaux et de services.

Vocation du secteur :

La vocation du secteur UEr est de permettre la poursuite du développement spécifique de ce quartier, en accueillant diverses activités dans un contexte adapté.

Le secteur UEr est constitué de 2 sous-secteurs :

- Le sous-secteur UEr1 dans lequel la Surface de plancher est limitée à 28 000 m² et dans lequel des dispositions paysagères spécifiques s'appliquent le long de la route de Nantes (RD 756) ;
- Le sous-secteur UEr2 dans lequel la Surface de plancher est limitée à 29 000 m² ;

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

SECTION I

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

ARTICLE UEr 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UEr 2 sont interdites.

Toute construction et installation est interdite dans la zone non aedificandi repérée sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique.

Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...),
- à l'exception des cas prévus à l'article 4.14 des Dispositions Générales du présent Règlement.

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

Rappel : les éléments de patrimoine naturel identifiés sur les documents graphiques en vertu du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions des articles 4.8.2 des Dispositions générales du présent règlement.

Sont admises, dans le respect des articles UEr 3 à UEr 14, et des conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation et l'aménagement cohérents du secteur,
- ⇒ de la réalisation ou de la programmation des équipements nécessaires à leur desserte,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination artisanale ;
- Les constructions à destination commerciale à l'exception des commerces de détail alimentaire ;
- Les constructions à destination d'hôtellerie, de bureaux et de services ;
- Les entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, liées aux activités autorisées dans le secteur ;
- Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées dans le secteur ;
 - qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments d'activité
 - que leur superficie (extension comprise) n'excède pas 50 m² de Surface de plancher ;
- Les constructions et occupations du sol destinées aux équipements d'intérêt collectif nécessaires aux activités autorisées dans le secteur ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...)
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (application de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UEr 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La desserte et les accès aux terrains, ainsi que les caractéristiques des voies nouvelles, doivent respecter les dispositions de l'article 4.12 des Dispositions Générales du présent règlement.

3.1 - Accès

Toute création de nouvel accès direct sur la route de Nantes (RD 756) et la RD 106 est interdite.

La largeur des accès ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

3.2 - Voies nouvelles

Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi tour.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 11 mètres d'emprise et comporter une chaussée d'au moins 6 mètres de large. Une emprise minimale de 6 mètres pourra être admise pour des voies secondaires à circulation limitée.

ARTICLE UEr 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit être raccordée aux réseaux dans le respect des conditions de l'article 4.13 des Dispositions Générales du présent règlement.

4.1 - Eaux usées

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

4.2 - Eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Les préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales sont rappelées dans le zonage pluvial annexé au PLU.

4.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

ARTICLE UEr 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Hors agglomération et hors zones urbanisées, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres mesuré par rapport à l'alignement des voies départementales. Cette marge de recul s'applique également pour les changements de destination et les extensions.

Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

Par rapport aux autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres mesurée par rapport à l'alignement des voies, à l'exception des constructions à destination de bureaux, services, gardiennage pour lesquelles le recul minimal pourra être ramené à 5 mètres par rapport à l'alignement..

6.2 - Liaisons douces

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable à modifier ou à créer,
- soit à un minimum de 3 mètres en recul de celles-ci.

ARTICLE UEr 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites doit être au moins égale à 6 mètres. Le bâtiment peut toutefois être implanté **sur l'une des limites** sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments (citernes enterrées, réserves incendies ...) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un retrait au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Implantation par rapport aux autres limites

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites doit être au moins égale à 6 mètres.

7.3 - Cas particulier des limites communes au secteur UEr et aux zones A et N

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives communes au secteur UEr et aux zones A et N.

7.4 - Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 6 mètres. Dans les autres cas, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE UEr 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur UEr.

Dans le sous-secteur UEr1, la surface de plancher maximum autorisée est de 28 000 m².

Dans le sous-secteur UEr2, la surface de plancher nette maximum autorisée est de 29 000 m².

ARTICLE UEr 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UEr 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

La volumétrie, les extensions, la composition des façades et notamment la disposition des ouvertures, doivent être conçues dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Tout projet de construction doit se justifier d'une démarche architecturale prenant en compte le caractère et l'intérêt des lieux environnants.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

Les constructions à ossature et bardages bois, ainsi que toute architecture de style contemporain sont autorisées.

11.2 - Façades

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

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

Quels que soient les matériaux utilisés, il est préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants, et de souligner par des teintes plus vives certains éléments de parement (cornière d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures, ...). L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

11.3 - Toitures

Une grande variété de matériaux, utilisés sur des pentes appropriées, ainsi que des toitures terrasses, sont admises pour les constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) y compris pour l'extension de constructions existantes. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Lorsqu'elles ne participent pas pleinement à la composition architecturale du bâti (recherche de qualité) les toitures en pente doivent être masquées par des bandeaux établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

11.4 - Enseignes - Pré enseignes - Publicité

Elles sont soumises à la réglementation en vigueur.

11.5 - Clôtures

11.5.1 - Dispositions générales

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Des modalités particulières pourront être imposées (interdiction de mur plein, pan coupé, ...).

L'emploi de plaques de béton pleines ou à claire voie est interdit.

Les clôtures qui feraient obstacle au libre écoulement des eaux des bassins d'orage situés le long de la RD 756 sont interdites.

11.5.2 - Mise en œuvre des clôtures

Les clôtures seront de facture simple.

- **En façade et sur la profondeur de la marge de recul éventuelle :**

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 mètres.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut, un muret en pierres apparentes ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 0,65 mètre, surmonté ou non d'une grille, grille ouvragée ou d'une lisse en bois, lisse en plastique, grillage, panneaux bois, plastique ou aluminium

- soit d'une haie vive d'essences diversifiées doublée ou non d'un grillage.

- **En limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle :**

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 mètre.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences diversifiées.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol ou des raisons de sécurité publique.

ARTICLE UEr 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré dans le respect des articles 4.7.1 et 4.7.2 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

12.2 - Règles de stationnement

Il est exigé au minimum :

- **Logement de fonction visé à l'article UEr 2 :** 2 places par logement
- **Constructions à destination commerciale :**
 - commerce alimentaire : 5 places pour 100 m² puis 1 place par 20 m² supplémentaire,
 - commerce spécialisé : 1 place par 30 m² de surface de vente.
- **Hébergement hôtelier :** 1 place par chambre.
- **Restaurants et cafés :** 2 places par 10 m² de salle à manger.
- **Hôtel / restaurant :** la norme la plus contraignante est retenue.
- **Bureaux et services :** 1 place par 15 m² de Surface de plancher.
- **Atelier artisanal :** 1 place par 100 m² de SHOB
- **Autres constructions :** les aires de stationnement devront être prévues en fonction des besoins.

ARTICLE UEr 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales

L'aménagement des abords doit être conçu dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

L'espace perçu depuis la voie (c'est-à-dire l'espace de recul de la construction) doit faire l'objet d'un traitement paysager soigné afin d'inscrire le projet dans son environnement naturel et bâti. Des compositions d'essences locales doivent être privilégiées.

10 % minimum de la superficie des terrains doit être traitée en espace vert et plantée d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

Les citernes, les aires de dépôts et de stockage, doivent être implantés de façon à être dissimulés depuis les voies ouvertes à la circulation automobile. Si ceux-ci ne peuvent s'implanter de façon satisfaisante, la réalisation de tampons visuels constitués de plantations d'essences diversifiées est exigée.

13.2 - Gestion des eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

13.3 - Éléments de paysages naturels à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées aux articles 4.8.2 et 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

13.4 - Obligation de planter

Les espaces plantés à réaliser et à préserver figurant aux documents graphiques du règlement sont soumises aux dispositions des articles 4.8.2 et 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

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

TITRE II - CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL

Caractère du secteur :

Le secteur UL correspond aux pôles d'équipements collectifs du bourg (terrains de sports, salles des fêtes, socio culturelle, écoles, ...).

Le secteur UL se caractérise par :

- la présence d'équipements de sports et de loisirs (terrains de sports, gymnase, aires de détente, parkings, ...) accueillant du public ;
- la présence de bâtiments au volume important ;
- un parcellaire assez grand.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- de maintenir et de conforter ces pôles d'équipements en accueillant de nouvelles activités compatibles avec celles-ci ;
- de rassembler l'ensemble de ces équipements pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres quartiers (notamment d'habitat) et faciliter leur bon fonctionnement ;
- de permettre une évolution maîtrisée de ces constructions, adaptée aux exigences de tels équipements.

SECTION I

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

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL 2 sont interdites.

Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...),
- à l'exception des cas prévus à l'article 4.14 des Dispositions Générales du présent Règlement.

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

Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles UL 3 à UL 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif destinées à des équipements socio-éducatifs, culturels, sanitaires, sportifs, de loisirs ;
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées dans le secteur ;
- Les constructions à destination de bureaux et services à condition qu'elles soient directement liées aux établissements autorisés dans le secteur (y compris les services administratifs et techniques) ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur, et si la topographie l'exige.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (application de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

La desserte et les accès aux terrains, ainsi que les caractéristiques des voies nouvelles, doivent respecter les dispositions de l'article 4.12 des Dispositions Générales du présent règlement.

3.1 - Liaisons douces à conserver

La préservation des liaisons douces identifiées au titre de l'article L.123-1,6^{ème} du code de l'urbanisme doit être assurée dans les conditions mentionnées à l'article 4.11 des dispositions générales.

3.2 - Voies nouvelles

Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi tour.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit être raccordée aux réseaux dans le respect des conditions de l'article 4.13 des Dispositions Générales du présent règlement.

4.1 - Eaux usées

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

4.2 - Eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière. Les préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales sont rappelées dans le zonage pluvial annexé au PLU.

4.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, exigences de sécurité, défense contre l'incendie, ...) peuvent s'implanter différemment à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti et paysager.

6.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale du contexte bâti (harmonie des façades, harmonie des reculs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...) et de garantir l'unité architecturale par un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ;

- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que des murs, clôtures, constructions annexes ;
- pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;

6.3 - Dispositions particulières aux opérations d'aménagement et aux édifices importants

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (opération de renouvellement urbain, groupe de bâtiments, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, ...), des dispositions différentes peuvent être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre semi continu en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale, à la demi hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 3 mètres,
- soit en ordre discontinu en respectant des marges latérales au moins égales, à la demi hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

La volumétrie, les extensions, la composition des façades et notamment la disposition des ouvertures, doivent être conçues dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Tout projet de construction doit se justifier d'une démarche architecturale prenant en compte le caractère et l'intérêt des lieux environnants.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

Les constructions à ossature et bardages bois, ainsi que toute architecture de style contemporain sont autorisées.

11.2 - Façades

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

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

Quels que soient les matériaux utilisés, il est préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants, et de souligner par des teintes plus vives certains éléments de parement (cornière d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures, ...). L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

11.3 - Toitures

Une grande variété de matériaux, utilisés sur des pentes appropriées, ainsi que des toitures terrasses, sont admises pour les constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) y compris pour l'extension de constructions existantes. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Lorsqu'elles ne participent pas pleinement à la composition architecturale du bâti (recherche de qualité) les toitures en pente doivent être masquées par des bandeaux établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

11.4 - Clôtures

11.4.1 - Dispositions générales

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Des modalités particulières pourront être imposées (interdiction de mur plein, pan coupé, ...).

L'emploi de plaques de béton pleines ou à claire voie est interdit.

11.4.2 - Mise en œuvre des clôtures

Les clôtures seront de facture simple.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut, un muret en pierres apparentes ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 0,65 mètre, surmonté ou non d'une grille, grille ouvragée ou d'une lisse en bois, lisse en plastique, grillage, panneaux bois, plastique ou aluminium
 - soit d'une haie vive d'essences diversifiées doublée ou non d'un grillage,
 - soit d'un grillage seul de couleur verte.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol ou des raisons de sécurité publique.

Aucune limitation de hauteur n'est prescrite pour les clôtures de protection nécessaires à l'exercice des activités sportives.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement doit être assuré dans le respect des articles 4.7.1 et 4.7.2 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales

L'aménagement des abords doit être conçu dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

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

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
 - en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
 - en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,
- afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

13.2 - Gestion des eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

13.3 - Obligation de planter

Un espace planté d'au moins 2 mètres de large doit être réalisé en limites des zones agricoles.

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

Sans objet

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

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

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

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

La zone AU est constituée de 4 secteurs dont la constructibilité est soumise à certaines conditions :

- Les **secteurs 1AUb, 1AUe et 1AUL** dont l'urbanisation est soumise au respect des conditions d'aménagement et d'équipement définies par le présent règlement accompagné de ses documents graphiques et le cas échéant des orientations d'aménagement ;

Le secteur **1AUL** est constitué d'un sous-secteur : **1AULn**

- Le **secteur 2AU** dont l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU ;

Les indices de référence de chaque secteur et sous-secteur renvoient aux documents graphiques du règlement.

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

TITRE III - CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUb

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUb recouvre des terrains en contact avec la zone agglomérée et avec les équipements, mais dont le caractère naturel et/ou agricole, la configuration, la superficie importante, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Vocation du secteur :

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

Présentation des conditions d'urbanisation :

L'urbanisation nouvelle doit se faire sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement respectant un ensemble de conditions décrites à l'article 2 du présent chapitre. Le cas échéant elle doit respecter les orientations d'aménagement.

SECTION I

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

ARTICLE 1Aub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toute construction et installation qui par sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- Les constructions à destination industrielle, agricoles et d'entrepôts ;
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les carrières ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;

Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...),
- à l'exception des cas prévus à l'article 4.14 des Dispositions Générales du présent Règlement.

ARTICLE 1Aub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Sont admis, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité ainsi que l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur, et dans le respect des articles 1Aub 3 à 1Aub 14 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

2.2 - Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1Aub 1 sont admises dans le respect des articles 1Aub 3 à 1Aub 14, et dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à chaque secteur ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements collectifs et sociale ;
- ⇒ L'opération projetée s'intègre dans un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec les principes d'organisation figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°4) et notamment la densité moyenne minimale de logements affichée par îlot ;
- ⇒ La nature, l'importance et l'aspect des constructions et installations projetées doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle projetée et n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels destinés à résider ou à perdurer dans le secteur ;
- ⇒ Dans les secteurs de mixité sociale, délimités aux documents graphiques en application de l'article L.123-1-16 du code de l'urbanisme, tout programme de logements supérieur ou égale à 5 logements, ou dont la Surface de plancher est supérieure à 500 m², doit contenir au moins 20 % de logements aidés bénéficiant d'un concours de l'Etat (locatifs sociaux de

- type PLAI, PLUS, PLS et/ou logements location accession de type PSLA, Pass Foncier, ... ou équivalent) ;
- ⇒ De réaliser ou de programmer les équipements nécessaires à leur desserte.

En sus des conditions précédentes, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur, et si la topographie l'exige.
- La réfection, l'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes et leurs annexes, aux conditions cumulatives suivantes :
 - De ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone ;
 - que leur superficie (extension comprise) n'excède pas 50 m² de Surface de plancher ;
 - l'emprise au sol cumulée des annexes (existantes et projetées) doit être inférieure à 35 m² ;

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (application de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs de diversité des logements, délimités aux documents graphiques en application de l'article L.123-1-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logements supérieur ou égal à 5 logements, ou dont la SHON est supérieure à 500 m², doit contenir au minimum 30 % de logements de type 4 ou supérieur ;

Dans les secteurs de mixité sociale, délimités aux documents graphiques en application de l'article L.123-1-16 du code de l'urbanisme, tout programme de logements supérieur ou égale à 5 logements, ou dont la SHON est supérieure à 500 m², doit contenir au moins 20 % de logements aidés bénéficiant d'un concours de l'Etat (locatifs sociaux de type PLAI, PLUS, PLS et/ou logements location accession de type PSLA, Pass Foncier, ... ou équivalent).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1Aub 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

La desserte et les accès aux terrains, ainsi que les caractéristiques des voies nouvelles, doivent respecter les dispositions de l'article 4.12 des Dispositions Générales du présent règlement.

3.1 - Liaisons douces à conserver

La préservation des liaisons douces identifiées au titre de l'article L.123-1,6^{ème} du code de l'urbanisme doit être assurée dans les conditions mentionnées à l'article 4.11 des dispositions générales.

3.2 - Voies nouvelles

Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi tour.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise, sauf dans le cas de voies à sens unique dont la largeur minimale sera de 3.5 mètres.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie et de liaisons douces à réaliser figurant dans les Orientations d'aménagement du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 1Aub 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit être raccordée aux réseaux dans le respect des conditions de l'article 4.13 des Dispositions Générales du présent règlement.

4.1 - Eaux usées

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

4.2 - Eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière. Les préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales sont rappelées dans le zonage pluvial annexé au PLU.

4.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

La possibilité de raccordement souterrain de chaque nouveau logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permise lotir,...).

Pour les opérations d'aménagements et les groupes d'habitations, la réalisation du réseau d'éclairage public est obligatoire et doit être prévu lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...).

ARTICLE 1Aub 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres en recul de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Les garages édifiés en façade doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres en recul de l'alignement de façon à stationner un véhicule dans la bande de recul.

6.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti et paysager :

- pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...);
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;

- pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine naturel dans les conditions de l'article 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

6.3. Implantation des constructions nouvelles à destination d'habitation

Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent être implantées avec un recul maximal de 25 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privée ouvertes à la circulation automobile desservant l'unité foncière, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes (garages, piscine, ...) qui peuvent être implantées au-delà de la bande de 25 mètres.

6.4 - Dispositions particulières aux opérations d'aménagement et aux édifices importants

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (opération de renouvellement urbain, groupe d'habitations, lotissements,...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, ...), des dispositions différentes peuvent être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

6.5 - Liaisons douces et aires de stationnement

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable et des aires de stationnement existantes, à modifier ou à créer,
- soit à un minimum de 3 mètres en recul de celles-ci.

ARTICLE 1AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre semi continu en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 mètres,
- soit en ordre discontinu en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

Les constructions autres que les bâtiments annexes doivent être éloignées du fond de parcelle d'une distance au moins égale à 6 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Des dispositions différentes pourront être imposées dans les cas suivants, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti et paysager :

- pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, ...)
- lorsqu'un retrait est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine naturel dans les conditions de l'article 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

Par ailleurs, afin de s'assurer du respect de l'intimité et de l'ensoleillement des constructions existantes, des dispositions pourront également être imposées aux constructions nouvelles implantées sur les limites latérales, en fonction des aménagements et de l'organisation du bâti existant sur les propriétés voisines (hauteur, organisation des volumes, orientation des ouvertures...).

7.3 - Implantation des bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Les piscines non couvertes doivent être implantés en respectant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.4 - Dispositions particulières aux opérations d'aménagement et aux édifices importants

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (groupe d'habitations, lotissements, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, opération d'ensemble, ...), des dispositions différentes peuvent être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

7.5 - Implantation du bâti par rapport aux limites des zones agricoles et naturelles.

Tout bâtiment doit être éloigné des limites des zones agricoles et naturelles d'une distance au moins égale à 6 mètres. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent s'implanter dans la marge de recul de 6 m si la configuration de la parcelle empêche la construction à un autre endroit de la parcelle et si la parcelle d'implantation est située en zone 1AUb et en zone A ou N.

ARTICLE 1AUb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre 2 bâtiments non contigus lorsqu'il s'agit d'une façade éclairant des pièces principales.

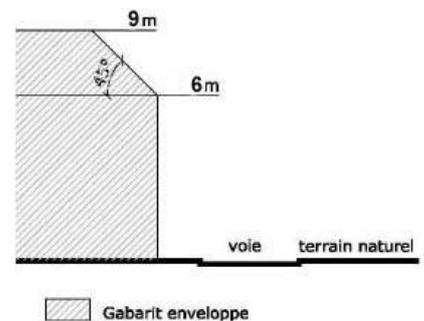
ARTICLE 1AUb 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUb 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Modalités d'application

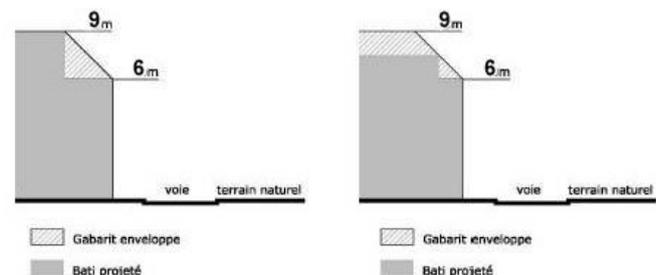
Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de la construction jusqu'au sommet du bâtiment ou jusqu'au point le plus élevé de la façade. Sont exclus les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés ainsi que les éléments techniques y compris ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.



10.2 - Hauteur maximale et hauteur de façade

Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 9 mètres en s'inscrivant dans un gabarit enveloppe défini par le schéma ci-contre :

A titre d'exemples :



10.4 - Dispositions particulières

Les sous sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés. Tout talutage est interdit.

10.5 - Bâtiments annexes

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, leur hauteur maximale, mesurée au droit de la limite séparative, ne doit pas excéder 3,20 mètres à l'adossement. Une hauteur supérieure est admise lorsque

le bâtiment s'appuie au droit de bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leurs dimensions.

ARTICLE 1Aub 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

La volumétrie, la composition des façades et notamment la disposition des ouvertures, doivent être conçues dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

L'aspect extérieur des constructions, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'esthétique et la tenue des matériaux utilisés doivent être garanties dans le temps.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...); les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes.

Les annexes autorisées doivent soit présenter le même aspect que les constructions principales soit présenter un aspect similaire au bois.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

Les constructions à ossature et bardages bois, ainsi que toute architecture de style contemporain sont autorisées dès lors que celles-ci sont composées, tant par les matériaux employés, les ouvertures, le raccordement des toitures, ..., en harmonie avec les façades des bâtiments d'intérêt architectural ou urbain voisins.

11.2 - Façades et toitures

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

Pour les toitures, une grande variété de matériaux, utilisés sur des pentes appropriées, ainsi que des toitures terrasses, sont admises pour les constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) y compris pour l'extension de constructions existantes.

11.3 - Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, regards, Les locaux techniques (tels que transfo électriques, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ...) doivent être intégrés dans la construction ou aux clôtures.

11.4 - Clôtures

11.4.1 - Dispositions générales

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Des modalités particulières pourront être imposées (interdiction de mur plein, pan coupé, ...).

L'emploi de plaques de béton pleines ou à claire voie est interdit en façade, et limité à 0,2 mètre en limites séparatives.

L'emploi de la brande et de panneaux de bois est interdit en façade principale et sur la marge de recul éventuelle de la construction.

11.4.2 - Mise en œuvre des clôtures

Les clôtures seront de facture simple.

- **En façade et sur la profondeur de la marge de recul éventuelle :**

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- * soit par un mur bahut, un muret en pierres apparentes ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 0,65 mètre, surmonté ou non d'une grille, grille ouvragée ou d'une lisse en bois, lisse en plastique, grillage, panneaux bois, plastique ou aluminium
- * Soit d'une haie vive d'essences diversifiées doublée ou non d'un grillage.

- **En limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle :**

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut, mur en pierres apparentes,
- soit d'une haie vive d'essences diversifiées doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un grillage seul de couleur verte.

Des panneaux de bois sont admis sur une longueur maximale de 6 mètres dans le prolongement des murs pignons (protection visuelle des terrasses privatives).

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif (tels que écoles, équipement culturel, sanitaire et social, maison de retraite, établissement de santé, ...).

ARTICLE 1Aub 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré dans le respect des articles 4.7.1 et 4.7.2 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

12.2 - Règles de stationnement

Il est exigé au minimum :

- **Constructions à destination d'habitations :**
 - 2 places pour les constructions comprises entre 1 et 100 m² de Surface de plancher, et, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de Surface de plancher supplémentaire,
 - Dans les opérations supérieures à 5 logements (collective ou individuelle) : 1 place banalisée par tranche de 3 logements en sus des places exigées précédemment. Celles-ci seront impérativement réalisées sous forme de stationnements aériens facilement accessibles depuis les voies publiques ou les voies de desserte interne de l'opération.
 - Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place.
- **Constructions à destination commerciale :** 1 place par 20 m² de Surface de plancher dédié à la vente.
- **Constructions à destination de bureaux et services :** 1 place par 40 m² de Surface de plancher
- **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :** 1 place par chambre.
- **Restaurants et cafés :** 1 place par 20 m² de salle à manger.
- **Hôtel / restaurant :** la norme la plus contraignante est retenue.
- **Autres constructions :** les aires de stationnement devront être prévues en fonction des besoins.

ARTICLE 1Aub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales

L'aménagement des abords doit être conçu dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

L'implantation des constructions doit prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage (sécurité publique, état sanitaire). Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales.

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

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
 - en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
 - en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,
- afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

13.2 - Gestion des eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement, ...) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, surfaces sablées - stabilisées - ciment, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres à 50 % de chaque et engazonnées, éventuellement pavés sur lit de sable non jointoyés, ...).

13.3 - Éléments de paysages naturels à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées aux articles 4.8.2 et 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

13.4 - Obligation de planter

Les espaces plantés à réaliser et à préserver figurant aux documents graphiques du règlement sont soumises aux dispositions des articles 4.8.2 et 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

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

Sans objet

TITRE III - CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUe recouvre des terrains en contact avec la zone urbanisée et avec les équipements, mais dont le caractère naturel et/ou agricole, la configuration, la superficie importante, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Vocation du secteur :

La vocation du secteur 1AUe s'apparente au secteur UE de la zone urbaine. D'une façon générale, il s'agit d'organiser l'accueil d'activités économiques nouvelles en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires. Les commerces de détail alimentaire ne sont toutefois pas admis pour ne pas concurrencer le tissu commercial de centre bourg.

Présentation des conditions d'urbanisation :

L'urbanisation nouvelle doit se faire sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement (tranches opérationnelles) respectant un ensemble de conditions décrites à l'article 2 du présent chapitre. Elle doit également respecter les principes d'organisation indiqués le cas échéant sur les documents graphiques du règlement.

SECTION I

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

ARTICLE 1AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUe 2 sont interdites.

Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...),
- à l'exception des cas prévus à l'article 4.14 des Dispositions Générales du présent Règlement.

ARTICLE 1AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Sont admises dans le respect des articles 1AUe 3 à 1AUe 14 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti ; ceux-ci comprennent les constructions et installations nécessaires à la réalisation des stations de traitement des eaux usées d'origine industrielle issues du secteur ;

2.2 - Sont admises dans le respect des articles 1AUe 3 à 1AUe 14, et dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur, n'excluant pas une réalisation en plusieurs tranches ;
- ⇒ L'opération projetée s'intègre dans un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec les principes d'organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement ;
- ⇒ De réaliser ou de programmer les équipements nécessaires à leur desserte ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination, artisanale, d'entrepôts ;
- Les constructions à destination commerciale à l'exception des commerces de détail alimentaire
- Les constructions à destination d'hôtellerie - restauration, de bureaux et de services ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, liées aux activités autorisées dans le secteur ;
- Les constructions à destination d'habitation et leur annexe, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées dans le secteur ;
 - qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments d'activité
 - que leur superficie (extension comprise) n'excède pas 50 m² de Surface de plancher ;
 - l'emprise au sol cumulée des annexes (existantes et projetées) doit être inférieure à 35 m² ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur, et si la topographie l'exige.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (application de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUe 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

La desserte et les accès aux terrains, ainsi que les caractéristiques des voies nouvelles, doivent respecter les dispositions de l'article 4.12 des Dispositions Générales du présent règlement.

3.1 - Accès

La largeur des accès ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Toute création de nouvel accès est interdite sur la RD 106.

3.2 - Voies nouvelles

Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi tour.

Les voies nouvelles principales destinées à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 9 mètres d'emprise et comporter une chaussée d'au moins 6 mètres de large. Une emprise minimale de 6 mètres pourra être admise pour des voies secondaires à circulation limitée.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie et de liaisons douces à réaliser figurant dans les Orientations d'aménagement du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 1AUe 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit être raccordée aux réseaux dans le respect des conditions de l'article 4.13 des Dispositions Générales du présent règlement.

4.1 - Eaux usées

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

En l'absence d'une desserte par le réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conforme aux normes en vigueur.

4.2 - Eaux pluviales et de ruissèlement

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Les préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales sont rappelées dans le zonage pluvial annexé au PLU.

4.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

ARTICLE 1AUe 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement autonome, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement autonome.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Au cas où figurent aux documents graphiques **une bande d'implantation obligatoire et de traitement architectural soigné des façades**, cette bande se substitue à la règle d'implantation définie ci dessus.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, exigences de sécurité, défense contre l'incendie, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti et paysager.

6.2 - Bande d'implantation obligatoire et de traitement architectural soigné des façades

Les façades des bâtiments projetés doivent impérativement s'implanter dans la bande d'implantation obligatoire figurant aux documents graphiques du règlement.

6.3 - Liaisons douces

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable à modifier ou à créer,
- soit à un minimum de 3 mètres en recul de celles-ci.

ARTICLE 1AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Règles générales

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 6 mètres. Le bâtiment peut toutefois être implanté sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments (citernes enterrées, réserves incendies ...) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un retrait au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Cas particulier des limites communes au secteur 1AUe et aux secteurs UB et UR, et aux zones A et N

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives communes au secteur 1AUe et aux zones A et N.

7.3 - Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

ARTICLE 1AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur 1AUe.

ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur plafond des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques particulières, sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale satisfaisante.

ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

La volumétrie, les extensions, la composition des façades et notamment la disposition des ouvertures, doivent être conçues dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Tout projet de construction doit se justifier d'une démarche architecturale prenant en compte le caractère et l'intérêt des lieux environnants.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

Les constructions à ossature et bardages bois, ainsi que toute architecture de style contemporain sont autorisées.

11.2 - Façades

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

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

Quels que soient les matériaux utilisés, il est préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, et de souligner par des teintes plus vives certains éléments de parement (cornière d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures, ...). L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

11.3 - Toitures

Une grande variété de matériaux, utilisés sur des pentes appropriées, ainsi que des toitures terrasses, sont admises pour les constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) y compris pour l'extension de constructions existantes. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Lorsqu'elles ne participent pas pleinement à la composition architecturale du bâti (recherche de qualité) les toitures en pente doivent être masquées par des bandeaux établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

11.4 - Bande d'implantation obligatoire et de traitement architectural soigné des façades

Un soin particulier doit être apporté aux façades et aux toitures comprises dans la bande d'implantation obligatoire et de traitement architectural soigné des façades figurant aux pièces graphiques du règlement ; celles-ci doivent être traitées comme des façades principales et faire l'objet d'une recherche architecturale susceptible de valoriser les espaces publics attenants et de participer à la mise en valeur globale des entrées de bourg.

11.5 - Clôtures

11.5.1 - Dispositions générales

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Des modalités particulières pourront être imposées (interdiction de mur plein, pan coupé, ...).

L'emploi de plaques de béton pleines ou à claire voie est interdit.

11.5.2 - Mise en œuvre des clôtures

Les clôtures seront de facture simple.

- **En façade et sur la profondeur de la marge de recul éventuelle :**

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 mètres.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut, un muret en pierres apparentes ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 0,65 mètre, surmonté ou non d'une grille, grille ouvragée ou d'une lisse en bois, lisse en plastique, grillage, panneaux bois, plastique ou aluminium
 - soit d'une haie vive d'essences diversifiées doublée ou non d'un grillage.

- **En limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle :**

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 mètre.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences diversifiées.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol ou des raisons de sécurité publique.

ARTICLE 1AUe 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré dans le respect des articles 4.7.1 et 4.7.2 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

12.2 - Règles de stationnement

Il est exigé au minimum :

- **Logement de fonction visé à l'article 1AUe 2 :** 1 place par logement
- **Hébergement hôtelier :** 1 place par chambre.
- **Restaurants et cafés :** 1 place par 20 m² de salle à manger
- **Hôtel / restaurant :** la norme la plus contraignante est retenue
- **Bureaux et services :** 1 place par 20 m² de Surface de plancher
- **Atelier artisanal :** 1 place par 100 m² de SHOB
- **Autres constructions :** les aires de stationnement devront être prévues en fonction des besoins.

ARTICLE 1AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales

L'aménagement des abords doit être conçu dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

L'implantation des constructions doit prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage (sécurité publique, état sanitaire). Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales.

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

L'espace perçu depuis la voie (c'est-à-dire l'espace de recul de la construction) doit faire l'objet d'un traitement paysager soigné afin d'inscrire le projet dans son environnement naturel et bâti. Des compositions d'essences locales doivent être privilégiées.

Les citernes, les aires de dépôts et de stockage, doivent être implantés de façon à être dissimulés depuis les voies ouvertes à la circulation automobile. Si ceux-ci ne peuvent s'implanter de façon satisfaisante, la réalisation de tampons visuels constitués de plantations d'essences diversifiées est exigée.

13.2 - Gestion des eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

13.3 - Éléments de paysages naturels à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées aux articles 4.8.2 et 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

13.4 - Obligation de planter

Les espaces plantés à réaliser et à préserver figurant aux documents graphiques du règlement sont soumises aux dispositions des articles 4.8.2 et 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

13.5 - Espaces verts à créer

Les espaces verts à créer figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article 4.8.2 des Dispositions Générales du présent règlement.

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

Sans objet

TITRE III - CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUL

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUL recouvre des terrains en contact avec la zone urbanisée et avec les équipements, mais dont le caractère naturel et/ou agricole, la configuration, la superficie importante, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Vocation du secteur :

La vocation du secteur 1AUL s'apparente au secteur UL de la zone urbaine. Il s'agit de permettre la réalisation d'équipements collectifs, des constructions liées aux loisirs, à l'enseignement, à la culture, au sport et au tourisme, ... ;

Le secteur 1AUL comprend un **sous secteur 1AULn** situé au Nord Est du bourg et dans lequel seules les infrastructures (équipements de plein air) sont admises.

Présentation des conditions d'urbanisation :

L'urbanisation nouvelle doit se faire sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement respectant un ensemble de conditions décrites à l'article 2 du présent chapitre.

SECTION I

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

ARTICLE 1AUL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUL 2 sont interdites.

ARTICLE 1AUL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Sont admis, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité ainsi que l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur, et dans le respect des articles 1AUL 3 à 1AUL 14 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

2.2 - Sont admises dans le respect des articles 1AUL 3 à 1AUL 14, et dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur, n'excluant pas une réalisation en plusieurs tranches ;
- ⇒ L'opération projetée s'intègre dans un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec les principes d'organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement ;
- ⇒ De réaliser ou de programmer les équipements nécessaires à leur desserte ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.2.1 - En dehors du sous secteur 1AULn :

- Les constructions et occupations du sol destinées aux équipements d'intérêt collectif socio-éducatifs, culturels, sanitaires, de sports, de loisirs ;
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées dans le secteur ;
- Les constructions à destination de bureaux et services à condition qu'elles soient directement liées aux établissements autorisés dans le secteur (y compris les services administratifs et techniques) ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur, et si la topographie l'exige.

2.2.2 Dans le sous secteur 1AULn :

- Les installations destinées aux équipements d'intérêt collectif de type terrains de sports, de loisirs, aire de jeux ... ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur, et si la topographie l'exige.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (application de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUL 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

La desserte et les accès aux terrains, ainsi que les caractéristiques des voies nouvelles, doivent respecter les dispositions de l'article 4.12 des Dispositions Générales du présent règlement.

3.1 - Liaisons douces à conserver

La préservation des liaisons douces identifiées au titre de l'article L.123-1,6^{ème} du code de l'urbanisme doit être assurée dans les conditions mentionnées à l'article 4.11 des dispositions générales.

3.2 - Accès

Hors agglomération et hors zone urbanisée, les nouveaux accès directs devront être regroupés et limités sur les routes départementales.

3.3 - Voies nouvelles

Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi tour.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie et de liaisons douces à réaliser figurant dans les Orientations d'aménagement du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 1AUL 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit être raccordée aux réseaux dans le respect des conditions de l'article 4.13 des Dispositions Générales du présent règlement.

4.1 - Eaux usées

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

4.2 - Eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière. Les préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales sont rappelées dans le zonage pluvial annexé au PLU.

4.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

ARTICLE 1AUL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, exigences de sécurité, défense contre l'incendie, ...) peuvent s'implanter différemment à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti et paysager.

6.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti et paysager :

- pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine naturel dans les conditions de l'article 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

6.3 - Dispositions particulières aux opérations d'aménagement et aux édifices importants

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (opération de renouvellement urbain, groupe de bâtiments, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, ...), des dispositions différentes peuvent être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

ARTICLE 1AUL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre semi continu en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 3 mètres,
- soit en ordre discontinu en respectant des marges latérales au moins égales à la demi hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions autres que les bâtiments annexes doivent être éloignées du fond de parcelle d'une distance au moins égale à 6 mètres.

Toutefois, les bâtiments annexes peuvent s'implanter dans la marge de recul de 6 m si la configuration de la parcelle empêche la construction à un autre endroit de la parcelle et si la parcelle d'implantation est située en zone 1AUL et en zone A ou N.

ARTICLE 1AUL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE 1AUL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

La volumétrie, les extensions, la composition des façades et notamment la disposition des ouvertures, doivent être conçues dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Tout projet de construction doit se justifier d'une démarche architecturale prenant en compte le caractère et l'intérêt des lieux environnants.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

Les constructions à ossature et bardages bois, ainsi que toute architecture de style contemporain sont autorisées.

11.2 - Façades

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

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

Quels que soient les matériaux utilisés, il est préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants, et de souligner par des teintes plus vives certains éléments de parement (cornière d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures, ...). L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

11.3 - Toitures

Une grande variété de matériaux, utilisés sur des pentes appropriées, ainsi que des toitures terrasses, sont admises pour les constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) y compris pour l'extension de constructions existantes. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Lorsqu'elles ne participent pas pleinement à la composition architecturale du bâti (recherche de qualité) les toitures en pente doivent être masquées par des bandeaux établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

11.4 - Clôtures

11.4.1 - Dispositions générales

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Des modalités particulières pourront être imposées (interdiction de mur plein, pan coupé, ...).

L'emploi de plaques de béton pleines ou à claire voie est interdit.

11.4.2 - Mise en œuvre des clôtures

Les clôtures seront de facture simple.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un muret en pierres apparentes ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 0,65 mètre, surmonté ou non d'une grille ouvragée ou d'une lisse en bois,
- soit d'une haie vive d'essences diversifiées doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un grillage seul de couleur verte.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol ou des raisons de sécurité publique.

Aucune limitation de hauteur n'est prescrite pour les clôtures de protection nécessaires à l'exercice des activités sportives.

ARTICLE 1AUL 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement doit être assuré dans le respect des articles 4.7.1 et 4.7.2 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Dans le sous secteur 1AULn les aires de stationnement seront implantées à l'Ouest du secteur, à l'écart du cours d'eau.

ARTICLE 1AUL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales

L'aménagement des abords doit être conçu dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

L'implantation des constructions doit prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage (sécurité publique, état sanitaire). Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales.

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

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
 - en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
 - en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,
- afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

13.2 - Gestion des eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

13.3 - Éléments de paysages naturels à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées aux articles 4.8.2 et 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

13.4 - Liaisons douces dans le sous secteur 1AULn

Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres seront ni cimentés, ni bitumés.

13.5 - Obligation de planter

Un espace planté d'au moins 2 mètres de large doit être réalisé en limites des zones agricoles.

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

Sans objet

TITRE III - CHAPITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

Caractère du secteur :

Le secteur 2AU est destiné à recevoir l'urbanisation future à moyen long termes de la commune. Il recouvre des terrains à caractère naturel, actuellement peu ou non équipés et difficilement accessibles. L'absence d'équipements et l'insuffisance de liaisons confortables et directes avec le reste des espaces urbanisés ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme.

Vocation du secteur :

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront toutefois être livrés à la construction qu'à la suite de la Modification ou de la Révision du PLU, procédures destinées notamment à préciser les conditions et les vocations de cette urbanisation.

SECTION I

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

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2AU 2 sont interdites.

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

Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles 2AU 3 à 2AU 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité ainsi que l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
 - La réfection, l'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes et leurs annexes, aux conditions cumulatives suivantes :
 - De ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone ;
 - que leur superficie (extension comprise) n'excède pas 50 m² de Surface de plancher ;
 - l'emprise au sol cumulée des annexes (existantes et projetées) doit être inférieure à 35 m² ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements autorisés dans le secteur et qu'ils ne compromettent pas la qualité ainsi que l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (application de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs de diversité des logements, délimités aux documents graphiques en application de l'article L.123-1-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logements supérieur ou égal à 5 logements, ou dont la SHON est supérieure à 500 m², doit contenir au minimum 30 % de logements de type 4 ou supérieur ;

Dans les secteurs de mixité sociale, délimités aux documents graphiques en application de l'article L.123-1-16 du code de l'urbanisme, tout programme de logements supérieur ou égale à 5 logements, ou dont la SHON est supérieure à 500 m², doit contenir au moins 20 % de logements aidés bénéficiant d'un concours de l'Etat (locatifs sociaux de type PLAI, PLUS, PLS et/ou logements location accession de type PSLA, Pass Foncier, ... ou équivalent).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

Seules peuvent être autorisées les améliorations des accès existants. Toute création d'accès nouveau est interdite.

La desserte et les accès aux terrains, doivent respecter les dispositions de l'article 4.12 des Dispositions Générales du présent règlement.

La préservation des liaisons douces identifiées au titre de l'article L.123-1,6^{ème} du code de l'urbanisme doit être assurée dans les conditions mentionnées à l'article 4.11 des dispositions générales.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Hors agglomération et hors zones urbanisées, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres mesuré par rapport à l'axe des autres voies départementales. Cette marge de recul s'applique également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

Par rapport aux autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, sauf nécessités techniques s'imposant aux ouvrages d'infrastructure ou de service public, les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres en recul de l'alignement des voies..

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

Sauf nécessités techniques s'imposant aux ouvrages d'infrastructure ou de service public, les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres en retrait des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le caractère naturel du secteur doit être préservé.

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées aux articles 4.8.2 et 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

page intentionnellement blanche

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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

Caractère de la zone A

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Il se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de constructions, principalement destinées à l'exploitation agricole.

Le secteur Av correspond à des espaces viticoles de grande valeur paysagère. Ils coïncident en majeure partie avec les espaces ouverts pour la plupart situés en position dominante et propice aux vues lointaines ; ceux-ci reflètent l'identité de la commune qu'il convient de protéger.

Vocation de la zone A

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

La zone A est constituée de **2 secteurs** :

- le secteur **A strict (sans indice)**, réservé au plein exercice de l'activité agricole, dans lequel il s'agit à la fois :
 - de préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres,
 - de permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes pour s'adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l'agriculture,
 - de permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole dans un environnement adapté.
- le secteur **Av** de grande valeur viticole et paysagère, dans lequel toute construction est interdite à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt général et des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité agricole.

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2 sont interdites.

Sont également interdits :

- Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles si elles ne respectent pas les conditions particulières définies à l'article A 2.2 ci-dessous,
- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui ne sont pas dédiés à l'alimentation d'une habitation ou d'un bâtiment agricole,
- Les installations produisant de l'électricité à partir de panneaux solaires disposés au sol qui ne sont pas dédiés à l'alimentation d'une habitation ou d'un bâtiment agricole,

En sus dans le secteur Av :

- tout bâtiment nouveau nécessaire aux exploitations agricoles,
- tous équipements de superstructures tels que antennes relais, pylônes, ...

Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...),
- à l'exception des cas prévus à l'article 4.14 des Dispositions Générales du présent Règlement.

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

Sont admises, dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) qui ne peuvent être localisées ailleurs sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ;
- Les bâtiments de faible emprise et les installations directement liées à l'activité agricole (station de pompage, réservoir d'eau pour l'irrigation, ...) sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement paysager ;
- Les affouillements et exhaussements de sol aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient liés à la réalisation des équipements autorisés dans le secteur ou à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole (retenues collinaires, station de pompage, réservoir d'eau pour l'irrigation, ...),
 - qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des paysages et bénéficient d'une bonne intégration dans l'environnement naturel.

Dans le site classé et inscrit du marais de Goulaine reporté en annexes (plan 5.2.2 du dossier de PLU), les constructions admises sont en outre soumises à autorisation spéciale en application de l'article L.314-10 du code de l'environnement.

2.2 - Dans le secteur A strict (A sans indice) :

- Les constructions et installations (y compris les installations classées) liées et nécessaires à l'activité agricole et viticole (granges, serres, étables, installations d'élevage, silos, hangars à matériel, ainsi que local de transformation, entrepôt et commerce des produits de l'exploitation,);
- **les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées**
- Les constructions à destination d'habitation pour les logements de fonction des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole au regard de la nature de l'activité et de sa taille. Elles doivent être localisées :
 - de préférence en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, bourg) pour favoriser son intégration,
 - en cas d'impossibilité et si un chai ou un local professionnel préexiste sur l'exploitation, à une distance maximale de 100 mètres de l'un ou l'autre de ces bâtiments ;
- La construction d'annexes aux logements de fonction agricoles aux conditions cumulatives suivantes :
 - les annexes et dépendances projetées doivent être directement liées à une habitation existante sur l'unité foncière,
 - l'emprise au sol cumulée des annexes (existantes et projetées) doit être inférieure à 100 m²,
 - l'éloignement des dépendances ne doit pas excéder 25 mètres par rapport au bâtiment d'habitation ;
- La réfection, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment agricole dans le cadre d'un **changement de destination en logement de fonction directement lié à une exploitation agricole existante**, aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels,
 - le logement de fonction doit être justifié par une présence permanente nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole au regard de la nature de l'activité et de sa taille,
 - le bâtiment doit être localisé auprès des bâtiments de l'exploitation ou dans les hameaux et villages les plus proches du siège d'exploitation,
 - les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
- La réfection, l'aménagement d'un bâtiment agricole ou viticole dans le cadre d'un **changement de destination en activité de diversification directement liée à une exploitation existante** dans le secteur, telle que vente des produits locaux, accueil touristique à la ferme (ex : gîte rural, table d'hôtes, ferme pédagogique, ...), aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels,
 - le bâtiment doit être localisé auprès des bâtiments de l'exploitation ou dans les hameaux ou villages les plus proches du siège d'exploitation,
 - les transformations projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
 - l'activité de production agricole doit rester l'activité principale de l'exploitation.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique, sous réserve de ne pas entraîner de gêne pour l'activité agricole
- L'extension d'une habitation existante par un changement de destination en habitation d'un bâtiment contigu identifié aux documents graphiques, aux conditions cumulatives suivantes :
 - les extensions projetées doivent être éloignées de plus de 50 mètres par rapport aux chais existants,
 - les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,

- la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
- l'extension ne crée pas de logement supplémentaire.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels,
 - les transformations projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant compte la spécificité de son environnement naturel et bâti.
- L'aménagement de terrains de camping à la ferme permettant l'accueil jusqu'à 20 personnes, ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois (article R.421-23 du code l'urbanisme) aux conditions cumulatives suivantes :
 - le terrain de camping doit être directement lié à une exploitation agricole existante,
 - le terrain de camping doit être localisé à proximité immédiate du siège d'exploitation ;
- La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre dans les conditions de l'article 4.4 des Dispositions Générales du présent règlement.

Dans le site classé et inscrit du marais de Goulaine reporté en annexes (plan 5.2.2 du dossier de PLU), les constructions admises sont en outre soumises à autorisation spéciale en application de l'article L.314-10 du code de l'environnement.

Les constructions d'habitation, et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, situées à l'intérieur des zones de nuisances sonores repérées aux documents graphiques du règlement, sont soumises aux dispositions des articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits extérieurs des infrastructures routières et ferroviaires.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La desserte et les accès aux terrains, ainsi que les caractéristiques des voies nouvelles, doivent respecter les dispositions de l'article 4.12 des Dispositions Générales du présent règlement.

3.1 - Liaisons douces à conserver

La préservation des liaisons douces identifiées au titre de l'article L.123-1,6^{ème} du code de l'urbanisme doit être assurée dans les conditions mentionnées à l'article 4.11 des dispositions générales.

3.2 - Accès

Toute création de nouvel accès direct sur la route de Nantes (RD 756), la route du Pallet (RD 7), la RD106 et la RN 249 est interdite.

Hors agglomération et hors zone urbanisée, les nouveaux accès directs devront être regroupés et limités sur les autres routes départementales.

ARTICLE A 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit être raccordée aux réseaux dans le respect des conditions de l'article 4.13 des Dispositions Générales du présent règlement.

4.1 - Eaux usées

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

En l'absence d'une desserte par le réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif

d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conforme aux normes en vigueur.

4.2 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

La possibilité de raccordement souterrain de chaque nouveau logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect des articles 4.5 et 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Par rapport à la RN 249, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la voie, sauf les bâtiments agricoles qui doivent respecter un recul minimal de 25 mètres.

Hors agglomération et hors zones urbanisées, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres mesuré par rapport à l'axe des autres voies départementales. Cette marge de recul s'applique également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

Par rapport aux autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres mesuré par rapport à l'alignement des voies.

6.2 - Dispositions particulières

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci. Cette disposition ne s'applique aux routes départementales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, exigences de sécurité, défense contre l'incendie, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti et paysager.

6.3 - Dispositions spécifiques aux logements de fonction agricole

Les constructions à destination d'habitation autorisées à l'article A 2, ainsi que toutes les constructions et installations susceptibles d'être gênées par la proximité des stations d'épuration ou des déchetteries, doivent être implantées à une distance de 100 mètres minimum de ces installations.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de trois mètres en retrait de celle-ci et dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, exigences de sécurité, défense contre l'incendie, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti et paysager.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Généralités

La hauteur des bâtiments doit être composée en harmonie avec le contexte bâti existant.

10.2 - Hauteur des constructions à destination d'habitation

10.2.1 - Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est définie par la hauteur des façades.

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, la hauteur maximale des façades des constructions d'habitation, est limitée à 6 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux (R+1).

10.2.2 - Modalités d'application

La hauteur maximale des façades est mesurée entre le point le plus élevé des façades et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

10.3 - Dispositions particulières

Les sous sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés. Tout talutage est interdit.

En raison du caractère hydromorphe des sols, une altimétrie minimale pourra être exigée pour édifier le rez de chaussée, notamment dans les secteurs proches du marais de Goulaine.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

La volumétrie, la composition des façades et notamment la disposition des ouvertures, doivent être conçues dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

L'aspect extérieur des constructions, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'esthétique et la tenue des matériaux utilisés doivent être garanties dans le temps.

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

Les constructions à ossature et bardages bois, ainsi que toute architecture de style contemporain sont autorisées dès lors que celles-ci sont composées, tant par les matériaux employés, les ouvertures, le raccordement des toitures, ..., en harmonie avec les façades des bâtiments d'intérêt architectural ou urbain voisins.

11.2 - Façades et toitures

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

Pour les bâtiments agricoles, les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du

site (aspect bois, ...). Quels que soient les matériaux utilisés, il est préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature (à l'exception des panneaux solaires) sont interdites.

11.3 - Éléments de paysages bâtis à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages bâtis identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 4.8 des dispositions générales.

11.4 - Clôtures

11.4.1 - Dispositions générales

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). A cet effet des modalités particulières pourront être imposées (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

L'emploi de plaques de béton pleines ou à claire voie est interdit en façade, et limité à 0,2 mètre en limites séparatives.

11.4.2 - Mise en œuvre des clôtures

Les clôtures seront de facture simple.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut, un muret en pierres apparentes ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 0,65 mètre, surmonté ou non d'une grille, grille ouvragée ou d'une lisse en bois, lisse en plastique, grillage, panneaux bois, plastique ou aluminium
 - soit d'un grillage de préférence à larges mailles, doublé ou non d'une haie vive d'essences diversifiées.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol ou des raisons de sécurité publique.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement doit être assuré dans le respect de l'article 4.7.1 des Dispositions Générales du présent règlement.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales

L'aménagement des abords doit être conçu dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

L'implantation des constructions doit prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage (sécurité publique, état sanitaire). Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales.

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

Les espaces libres aux abords des habitations doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,

afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Les citernes, les aires de dépôts et de stockage, doivent être implantés de façon à être dissimulés depuis les voies ouvertes à la circulation automobile. Si ceux-ci ne peuvent s'implanter de façon satisfaisante, la réalisation de tampons visuels constitués de plantations d'essences diversifiées est exigée.

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées aux articles 4.8.2 et 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

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

Sans objet

page intentionnellement blanche

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES A
LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone N, ou zone Naturelle et Forestière, comprend les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle et forestière est constituée de 4 secteurs :

- le secteur N strict (sans indice) qui comprend 2 sous secteurs NL et Nm,
- le secteur Np,
- le secteur Nh constitué de 2 sous secteurs : Nh1 et Nh2,
- le secteur Nep,

dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

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

page intentionnellement blanche

TITRE V - CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N strict (sans indice)

Caractère du secteur :

Le secteur N strict (sans indice) comprend les espaces naturels et les sites de qualité remarquablement bien préservés de la commune.

Il coïncide avec les espaces naturels qui présentent un intérêt écologique :

- marais de Goulaine ses abords,
- abords des ruisseaux,
- boisements,
- corridors écologiques,
- ...

Vocation du secteur :

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

Le secteur N strict (sans indice), comprend :

- un **sous secteur NL** dans lequel sont admises des activités légères de tourisme, de sports ou de loisirs,
- un **sous secteur Nm**, associé au port du Montrou, dans lequel sont admises des activités légères pour permettre l'accueil du public.

SECTION I

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2 sont interdites,

Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...),
- à l'exception des cas prévus à l'article 4.14 des Dispositions Générales du présent Règlement.

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

2.1 - Sont admises dans le respect des articles N 2 à N 14,

et à condition que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels environnants,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et qui techniquement ne peuvent pas être localisés en dehors du secteur N strict.

Dans le site classé et inscrit du marais de Goulaine reporté en annexes (plan 5.2.2 du dossier de PLU), les constructions admises sont en outre soumises à autorisation spéciale en application de l'article L.314-10 du code de l'environnement.

2.2 - Dans le sous secteur NL, sont admises, en sus des constructions autorisés à l'article 2.1 ci dessus, et dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels environnants,
- ⇒ que le projet bénéficie d'une parfaite intégration dans son environnement tant paysager qu'écologique ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements légers suivants :
 - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés,
 - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
 - les postes d'observation de la faune,
 - les jardins familiaux,dans les conditions mentionnées à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme ;
- Les installations de sports et de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les aires stationnement ouvertes au public indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces;
- Les équipements d'intérêt collectif tels que sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des terrains de sports ou de loisirs.

Dans le site classé et inscrit du marais de Goulaine reporté en annexes (plan 5.2.2 du dossier de PLU), les constructions admises sont en outre soumises à autorisation spéciale en application de l'article L.314-10 du code de l'environnement.

2.3 - Dans le sous secteur Nm, sont admises, en sus des constructions autorisés à l'article 2.1 ci dessus, et dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels environnants,
- ⇒ que le projet bénéficie d'une parfaite intégration dans son environnement tant paysager qu'écologique ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements légers suivants :
 - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés,
 - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
 - les postes d'observation de la faune ;
- Les aires stationnement ouvertes au public indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces ;
- La réfection, l'aménagement des bâtiments identifiés aux documents graphiques dans le cadre d'un changement de destination en local pédagogique, ou en activité touristique (chambres d'hôtes, gîte rural, artisanat d'art, ...), aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti identifié aux documents graphiques du règlement (étoile rouge) doit être éloigné de plus de 50 mètres par rapport aux chais existants,
 - les transformations projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
- Les équipements d'intérêt collectif tels que sanitaires, locaux techniques nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et de ces milieux.

Les constructions admises sont en outre soumises à autorisation spéciale en application de l'article L.314-10 du code de l'environnement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

La desserte et les accès aux terrains, ainsi que les caractéristiques des voies nouvelles, doivent respecter les dispositions de l'article 4.12 des Dispositions Générales du présent règlement.

3.1 - Liaisons douces à conserver

La préservation des liaisons douces identifiées au titre de l'article L.123-1,6^{ème} du code de l'urbanisme doit être assurée dans les conditions mentionnées à l'article 4.11 des dispositions générales.

3.2 - Accès

Toute création de nouvel accès direct sur la route de Nantes (RD 756), la route du Pallet (RD 7), la RD106 et la RN 249 est interdite.

Hors agglomération et hors zone urbanisée, les nouveaux accès directs devront être regroupés et limités sur les autres routes départementales.

ARTICLE N 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit être raccordée aux réseaux dans le respect des conditions de l'article 4.13 des Dispositions Générales du présent règlement.

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

En l'absence d'une desserte par le réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec l'article 4.5 des Dispositions Générales du présent règlement.

Par rapport à la RN 249, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Hors agglomération et hors zones urbanisées, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres mesuré par rapport à l'alignement des voies départementales. Cette marge de recul s'applique également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

Par rapport aux voies communales, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. En cas de recul, elles doivent s'implanter à 1,5 mètre minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, sauf nécessités techniques s'imposant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, exigences de sécurité, défense contre l'incendie, ...).

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. En cas de recul, elles doivent s'implanter à 1,5 mètre minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, sauf nécessités techniques s'imposant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, exigences de sécurité, défense contre l'incendie, ...).

~~7.1 - Implantation du bâti par rapport aux limites des zones agricoles et naturelles.~~

~~Tout bâtiment doit être éloigné des limites des zones agricoles et naturelles d'une distance au moins égale à 6 mètres. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent s'implanter dans la marge de recul de 6 m si la configuration de la parcelle empêche la construction à un autre endroit de la parcelle et si la parcelle d'implantation est située en zone Ub et en zone A ou N.~~

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.2 - Façades

Non réglementé.

11.3 – Toitures

Non réglementé.

11.4 - Éléments de paysages bâtis à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages bâtis identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 4.8 des dispositions générales.

11.5 - Clôtures

Non réglementé.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le caractère naturel du secteur doit être préservé.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées aux articles 4.8.2 et 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

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

Sans objet

TITRE V - CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nh

Caractère du secteur :

Le secteur Nh correspond aux lieux dits, hameaux et bâtiments isolés, sans lien avec l'agriculture, disséminés dans l'espace rural.

Le secteur Nh se compose d'une assez grande diversité de typologie. Il comprend :

- des villages et hameaux caractérisés par une prédominance de bâti ancien regroupé et relativement dense (mais pas forcément implanté à l'alignement des voies),
- des villages et hameaux caractérisés par une prédominance de constructions pavillonnaires implantées en recul de l'alignement des voies et n'excédant pas deux niveaux,
- des villages et hameaux présentant ces deux types d'organisation,
- des habitations isolées ou enclavées au sein de structures agricoles,
- quelques activités artisanales.

Il n'existe plus de bâtiments agricoles majeurs en activité.

Vocation du secteur :

Le secteur Nh a pour objet de permettre l'évolution du bâti existant hors espace urbanisé dans des proportions limitées en référence à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

Le secteur Nh est constitué de 2 sous secteurs :

- Tout en permettant l'évolution du bâti existant (habitat et activités) dans des proportions limitées, **le sous secteur Nh1** permet d'accueillir ponctuellement des habitations supplémentaires ainsi que par changement de destination du patrimoine bâti de qualité. L'organisation de celles-ci doit être compatibles avec les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les Orientations d'aménagement du présent plan local d'urbanisme (pièce n°4).
- Dans le **sous secteur Nh2**, seuls l'évolution du bâti existant (habitat et activités) et le changement de destination du patrimoine bâti de qualité sont autorisés dans des proportions limitées.

Dans tous les cas, l'évolution des activités existantes doit être compatible avec l'organisation du bâti et ne pas dénaturer le caractère naturel et bâti du secteur.

Les constructions susceptibles de changer de destination sont identifiées aux documents graphiques par une légende spécifique.

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

ARTICLE Nh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nh2 sont interdites.

Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...),
- à l'exception des cas prévus à l'article 4.14 des Dispositions Générales du présent Règlement.

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

Rappel : Pour les constructions soumises à la règle dite de « réciprocité » entre les bâtiments et installations agricoles et les habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, les dispositions de l'article L.111-3 du code rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Sont admises, dans le respect des articles Nh 3 à Nh 14,

et à condition que le projet, par la localisation des bâtiments et annexes éventuelles, par la configuration des circulations et des accès, n'apporte pas de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles, suppression d'accès aux parcelles agricoles, ...),

les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Dans l'ensemble du secteur Nh :

- La réfection, l'aménagement et l'extension des habitations existantes à la date du 29 novembre 2011, la construction de leurs annexes ainsi que le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique, aux conditions cumulatives suivantes :
 - les extensions ou constructions d'annexes projetées ne doivent pas entraîner de gêne pour l'activité agricole
 - les extensions ou constructions d'annexes projetées doivent être éloignées de plus de 50 mètres par rapport aux chais existants ;
 - l'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles représentées par les extensions et les annexes doivent être inférieure à 70 m²,
 - l'éloignement des annexes ou dépendances ne doit pas excéder 25 mètres par rapport au bâtiment d'habitation ;
- La réfection, l'aménagement et l'extension des constructions à destination d'activités existantes (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement), aux conditions cumulatives suivantes :
 - que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - dans le cas d'installations classées pour la protection de l'environnement que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale,
 - les extensions projetées doivent être éloignées de plus de 50 mètres par rapport aux chais existants ; dans le cas où le bâti est localisé à moins de 50 mètres, l'extension est autorisée

- du côté opposé sauf exceptions techniques dûment justifiées (absence de terrain libre, impossibilité structurelle, ...);
- que les extensions éventuelles n'excèdent pas 100 m² d'emprise au sol en sus de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date du 29 novembre 2011,
-
- L'extension d'une habitation existante par un changement de destination en habitation d'un bâtiment contigu identifié aux documents graphiques, aux conditions cumulatives suivantes :
 - les extensions projetées doivent être éloignées de plus de 50 mètres par rapport aux chais existants,
 - les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
 - l'extension ne crée pas de logement supplémentaire.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires stationnement ouvertes au public ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur, et si la topographie l'exige.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

Dans le site classé et inscrit du marais de Goulaine reporté en annexes (plan 5.2.2 du dossier de PLU), les constructions admises sont en outre soumises à autorisation spéciale en application de l'article L.314-10 du code de l'environnement.

2.2 - En sus, dans le sous secteur Nh1, sont admises sous réserves :

- ⇒ que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions soient compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU lorsqu'elles existent (pièce n°4),
- ⇒ d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti,
- les constructions à destination d'habitation édifiées sur un terrain nu issu d'une division foncière antérieure à l'approbation du PLU aux conditions suivantes :
 - les habitations nouvelles doivent être éloignées d'au moins 100 mètres de tout bâtiment agricole, et de tout bâtiment viticole, en activité,

Les constructions d'habitation, et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, situées à l'intérieur des zones de nuisances sonores repérées aux documents graphiques du règlement, sont soumises aux dispositions des articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits extérieurs des infrastructures routières et ferroviaires.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (application de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme).

Dans le site classé et inscrit du marais de Goulaine reporté en annexes (plan 5.2.2 du dossier de PLU), les constructions admises sont en outre soumises à autorisation spéciale en application de l'article L.314-10 du code de l'environnement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Nh 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La desserte et les accès aux terrains, ainsi que les caractéristiques des voies nouvelles, doivent respecter les dispositions de l'article 4.12 des Dispositions Générales du présent règlement.

3.1 - Liaisons douces à conserver

La préservation des liaisons douces identifiées au titre de l'article L.123-1,6^{ème} du code de l'urbanisme doit être assurée dans les conditions mentionnées à l'article 4.11 des dispositions générales.

3.2 - Accès

Hors agglomération et hors zone urbanisée, les nouveaux accès directs devront être regroupés et limités sur les routes départementales.

La largeur des accès autorisés ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

3.3 - Dispositions d'accès spécifiques aux secteurs Nh des Bois et des Gautronnières

Toute création de nouvel accès est interdite sur la RD 106.

L'aménagement des accès existants doit permettre d'améliorer les conditions de visibilité et d'insertion dans le trafic au droit des accès concernés.

3.4 - Accès et orientations d'aménagement

Des interdictions d'accès à respecter figurent aux Orientations d'aménagement.

La localisation des accès doit respecter les principes d'accès individuel figurant dans les Orientations d'aménagement. Chaque accès individuel ne peut excéder 3 mètres d'emprise et ne peut desservir plus d'une habitation.

3.5 - Voies nouvelles

Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie et de liaisons douces à réaliser figurant dans les Orientations d'aménagement du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE Nh 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit être raccordée aux réseaux dans le respect des conditions de l'article 4.13 des Dispositions Générales du présent règlement.

4.1 - Eaux usées

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

En l'absence d'une desserte par le réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conforme aux normes en vigueur.

4.2 - Eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Les préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales sont rappelées dans le zonage pluvial annexé au PLU.

La préservation des fossés identifiés aux documents graphiques et aux orientations d'aménagement (au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme) doit être assurée dans les conditions mentionnées aux articles 4.8.2 et 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

4.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

La possibilité de raccordement souterrain de chaque nouveau logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE Nh 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres mesuré par rapport à l'alignement des voies départementales pour les constructions situées hors agglomération et avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie dans les parties situées en agglomération. Les limites de l'agglomération considérées sont rappelées en annexe du présent règlement.

Toutefois, les extensions pourront être implantées avec un recul inférieur, lorsqu'elles s'implantent en arrière ou au droit du nu des façades existantes, et dans le respect de l'article 4.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Des dispositions différentes pourront être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'harmonie générale du contexte bâti (harmonie des façades, harmonie des reculs des constructions entre elles et par rapport à la rue, au commun ou à la cour) et garantir l'unité architecturale par un raccordement satisfaisant avec les constructions proches :

- lorsque les immeubles proches ou contigus sont implantés selon une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que des murs, clôtures, constructions annexes ;
- pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;

pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine naturel dans les conditions de l'article 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement

6.4 - Dispositions particulières aux orientations d'aménagement

Des lignes de recul minimum à respecter figurent aux orientations d'Aménagement.

Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent s'implanter dans la bande d'implantation des habitations figurant dans les orientations d'aménagement du présent plan local d'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes autorisées qui peuvent s'implanter au-delà de la bande d'implantation des habitations.

Des lignes d' « alignement possible » figurent aux orientations d'aménagement dans les secteurs Nh1 de La Dabinière et de La Petite Cerclerie. Les bâtiments nouveaux peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport à ces limites, dans le respect des bandes d'implantation des habitations.

6.5 - Liaisons douces et aires de stationnement

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement existantes, à modifier ou à créer,
- soit à un minimum de 3 mètres en recul de celles-ci.

ARTICLE N° 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec les articles 4.3 et 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif (tels que écoles, équipement culturel, sanitaire et social, maison de retraite, établissement de santé, ...) peuvent être édifiées en limite ou en observant un retrait minimal de 3 mètres.

Excepté dans le cas d'un changement de destination ou d'une extension, les constructions autres que les bâtiments annexes doivent être éloignées du fond de parcelle d'une distance au moins égale à 6 mètres.

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre semi continu en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 mètres,
- soit en ordre discontinu en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

7.3 - Dispositions particulières

Des dispositions différentes pourront être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'harmonie générale du contexte bâti (unité de la rue, du commun ou de la cour) et garantir l'unité architecturale avec les constructions proches :

- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, ...) ;
- lorsqu'un retrait est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine naturel dans les conditions de l'article 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

Afin de s'assurer d'un traitement harmonieux avec des constructions voisines en bon état implantées différemment, des dispositions pourront être imposées en fonction des aménagements et de l'organisation du bâti existants sur les propriétés voisines (murs de clôtures édifiés dans le prolongement de murs voisins, traitement végétal ou espace libre en façade sur une profondeur équivalente aux espaces libres sur les propriétés voisines,...).

Par ailleurs, afin de s'assurer du respect de l'intimité et de l'ensoleillement des constructions existantes, des dispositions pourront également être imposées en fonction des aménagements et de l'organisation du bâti existant sur les propriétés voisines (hauteur, organisation des volumes, orientation des ouvertures...).

7.4 - Implantation des bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Les piscines non couvertes doivent être implantés en respectant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.5 - Implantation du bâti par rapport aux limites des zones agricoles et naturelles.

Tout bâtiment doit être éloigné des limites des zones agricoles et naturelles d'une distance au moins égale à 6 mètres. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent s'implanter dans la marge de recul de 6 m si la configuration de la parcelle empêche la construction à un autre endroit de la parcelle et si la parcelle d'implantation est située en zone Nh et en zone A ou N.

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

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre 2 bâtiments non contigus lorsqu'il s'agit d'une façade éclairant des pièces principales.

ARTICLE N° 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments est soumise aux dispositions de l'article N° 2.

ARTICLE N° 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Généralités

La hauteur des bâtiments doit être composée en harmonie avec contexte bâti existant.

10.2 - Hauteur maximale des constructions

10.2.1 - Hauteurs maximales

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë :

- la hauteur maximale des façades est limitée à 6 mètres à l'égout des toitures soit 2 niveaux (R+1),
- la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

10.2.2 - Modalités d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sommet du bâtiment (cheminées et autres superstructures techniques exclues) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

10.3 - Dispositions particulières

Les sous sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés. Tout talutage est interdit.

En raison du caractère hydromorphe des sols, une altimétrie minimale pourra être exigée pour édifier le rez de chaussée, notamment dans les secteurs proches du marais de Goulaine.

10.4 - Bâtiments annexes

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, leur hauteur maximale, mesurée au droit de la limite séparative, ne doit pas excéder 3,20 mètres à l'adossement. Une hauteur supérieure est admise lorsque le bâtiment s'appuie au droit de bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leurs dimensions.

ARTICLE N° 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

La volumétrie, la composition des façades et notamment la disposition des ouvertures, doivent être conçues dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

L'aspect extérieur des constructions, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'esthétique et la tenue des matériaux utilisés doivent être garanties dans le temps.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...); les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes.

Les annexes autorisées doivent soit présenter le même aspect que les constructions principales soit présenter un aspect similaire au bois.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

Les constructions à ossature et bardages bois, ainsi que toute architecture de style contemporain sont autorisées dès lors que celles-ci sont composées, tant par les matériaux employés, les ouvertures, le raccordement des toitures, ..., en harmonie avec les façades des bâtiments d'intérêt architectural ou urbain voisins.

11.2 - Façades

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

A l'exception des portes d'entrée, les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

11.3 - Toitures

Les toitures sont généralement réalisées en tuiles demi-ronde en usage dans la région, ou en matériaux d'aspect équivalent, sur des toitures de faible pente (30° maxi). Le recours à l'ardoise naturelle, ou à des matériaux d'aspect équivalent, sur des pentes adaptées, peut également être autorisé en fonction de l'environnement immédiat existant.

La pente générale des toitures doit s'harmoniser avec le gabarit du bâti existant lorsqu'elle s'inscrit dans un ensemble homogène.

D'autres matériaux sur des pentes appropriées ainsi que des toitures terrasses sont admis pour des constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) y compris pour l'extension de constructions existantes.

11.4 - Éléments de paysages bâtis à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages bâtis identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 4.8 des dispositions générales.

11.5 - Clôtures

11.5.1 - Dispositions générales

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Des modalités particulières pourront être imposées (interdiction de mur plein, pan coupé, ...).

L'emploi de plaques de béton pleines ou à claire voie est interdit en façade, et limité à 0,2 mètre en limites séparatives.

L'emploi de la brande et de panneaux de bois est interdit en façade principale et sur la marge de recul éventuelle de la construction.

11.5.2 - Mise en œuvre des clôtures

Les clôtures seront de facture simple.

- **En façade et sur la profondeur de la marge de recul éventuelle :**

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut, un muret en pierres apparentes ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 0,65 mètre, surmonté ou non d'une grille, grille ouvragée ou d'une lisse en bois, lisse en plastique, grillage, panneaux bois, plastique ou aluminium
 - soit d'une haie vive d'essences diversifiées doublée ou non d'un grillage.

Un mur pourra être autorisé dans le cas de la prolongation d'un mur de qualité existant. Dans ce dernier cas sa hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.

- **En limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle :**

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut, un muret en pierres apparentes ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 0,65 mètre, surmonté ou non d'une grille, grille ouvragée ou d'une lisse en bois, lisse en plastique, grillage, panneaux bois, plastique ou aluminium
 - soit d'une haie vive d'essences diversifiées doublée ou non d'un grillage,
 - soit d'un grillage seul de couleur verte.

Des panneaux de bois sont admis sur une longueur maximale de 6 mètres dans le prolongement des murs pignons (protection visuelle des terrasses privatives).

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE N° 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré dans le respect des articles 4.7.1 et 4.7.2 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

12.2 - Règles de stationnement

Il est exigé au minimum :

- **Constructions à destination d'habitations :**
 - 2 places pour les constructions comprises entre 1 et 100 m² de Surface de plancher, et, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de Surface de plancher supplémentaire,
 - Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place.
- **Autres constructions :** les aires de stationnement devront être prévues en fonction des besoins.

ARTICLE N° 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales

L'aménagement des abords doit être conçu dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

L'implantation des constructions doit prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage (sécurité publique, état sanitaire). Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales.

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

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
 - en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
 - en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,
- afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Les citernes, les aires de dépôts et de stockage, doivent être implantés de façon à être dissimulés depuis les voies ouvertes à la circulation automobile. Si ceux-ci ne peuvent s'implanter de façon satisfaisante, la réalisation de tampons visuels constitués de plantations d'essences diversifiées est exigée.

13.2 - Gestion des eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

13.3 - Éléments de paysages naturels à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques et aux orientations d'aménagement (communs de village, haies bocagères, boisements, alignements d'arbres, arbre isolé, talus, fossés, ...) au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées aux articles 4.8.2 et 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

13.4 - Obligation de planter

Les espaces plantés à réaliser et à préserver figurant aux orientations d'aménagement (dont les haies champêtres à planter) sont soumises aux dispositions des articles 4.8.2 et 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

Un espace planté d'au moins 2 mètres de large doit être réalisé en limites des zones agricoles.

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

Sans objet

TITRE V - CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Np

Caractère du secteur :

Le secteur Np correspond aux parcs et domaines de caractère comprenant des ensembles bâtis dont l'architecture est représentative du patrimoine bâti local. Parmi ce patrimoine de qualité, subsistent des exploitations viticoles qui contribuent à la renommée des domaines. Le secteur Np cumule donc des fonctions d'habitat et d'activités peu nuisantes.

Vocation du secteur :

Le secteur Np a pour objet de préserver la qualité du patrimoine paysager et monumental à travers sa mise en valeur, son évolution limitée et le changement de destination d'anciens bâtiments.

Les activités viticoles existantes, dont la présence est essentielle en référence à l'urbanisation spécifique du vignoble, doivent également pouvoir s'étendre dans le respect du patrimoine paysager et monumental.

SECTION I

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

ARTICLE Np 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Np 2 sont interdites.

Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...),
- à l'exception des cas prévus à l'article 4.14 des Dispositions Générales du présent Règlement.

Sont également interdits :

- Les habitations nouvelles nécessaires aux exploitations agricoles ou viticoles,
- Les nouveaux bâtiments agricoles non liés à une activité agricole ou viticole existante dans le secteur.

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

Rappel : Pour les constructions soumises à la règle dite de « réciprocité » entre les bâtiments et installations agricoles et les habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, les dispositions de l'article L.111-3 du code rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

2.1 - Sont admises, dans le respect des articles Np 2 à Np 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

Dans le site classé et inscrit du marais de Goulaine reporté en annexes (plan 5.2.2 du dossier de PLU), les constructions admises sont en outre soumises à autorisation spéciale en application de l'article L.314-10 du code de l'environnement.

2.2 - Sont admises, dans le respect des articles Np 2 à Np 14,

et à condition que le projet, par la localisation des bâtiments et annexes éventuelles, par la configuration des circulations et des accès, n'apporte pas de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles, suppression d'accès aux parcelles agricoles, ...),

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réfection, l'aménagement et l'extension des habitations existantes à la date du 29 novembre 2011, la construction de leurs annexes ainsi que le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique, aux conditions cumulatives suivantes :
 - les extensions ou constructions d'annexes projetées ne doivent pas entraîner de gêne pour l'activité agricole
 - les extensions ou constructions d'annexes projetées doivent être éloignées de plus de 50 mètres par rapport aux chais existants ;
 - l'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles représentées par les extensions et les annexes doivent être inférieure à 70 m²,
 - l'éloignement des annexes ou dépendances ne doit pas excéder 25 mètres par rapport au bâtiment d'habitation ;
- L'extension d'une habitation existante par un changement de destination en habitation d'un bâtiment contigu identifié aux documents graphiques, aux conditions cumulatives suivantes :

- les extensions projetées doivent être éloignées de plus de 50 mètres par rapport aux chais existants,
 - les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
 - l'extension ne crée pas de logement supplémentaire.
- Les constructions et installations (y compris les installations classées) liées et nécessaires à une activité viticole existante dans le secteur aux conditions cumulatives suivantes :
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles ;
 - La réfection, l'aménagement, l'extension éventuelle, **des bâtiments identifiés aux documents graphiques**, dans le cadre d'un **changement de destination en habitation**, ou en local pédagogique, sanitaire & social (centre d'accueil, colonie de vacances, ...), de loisirs ou activité liée au tourisme (hôtellerie, restauration, activité culturelle (musées, parcs à thème), artisanat d'art), aux conditions cumulatives suivantes :
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées,
 - dans le cas d'un changement de destination en habitation il ne pourra être créé au maximum que deux logements,
 - par exception à la définition des extensions exprimée à l'article 5 des Dispositions Générales, un agrandissement sous forme d'une construction non contigüe pourra être admis à condition que celui-ci soit relié par un porche ou un autre élément architectural au bâtiment principal. ;
 - l'emprise au sol cumulée des extensions et des agrandissements n'excèdent pas 50 m² d'emprise au sol en sus de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date du 29 novembre 2011,
 - Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées dans le secteur ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation et installation autorisée dans le secteur, et si la topographie l'exige.

dés lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ **les installations, les travaux d'aménagement et de réfection doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti ;**
- ⇒ **les extensions éventuelles doivent être conçues pour s'intégrer à l'ensemble bâti dans le respect de son ordonnancement et de ses caractéristiques architecturales,**
- ⇒ **les extensions éventuelles doivent être implantées dans le respect de la composition formée par le bâti et les espaces naturels extérieurs (parc, cour extérieure, ...) ;**

Dans le site classé et inscrit du marais de Goulaine reporté en annexes (plan 5.2.2 du dossier de PLU), les constructions admises sont en outre soumises à autorisation spéciale en application de l'article L.314-10 du code de l'environnement.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (application de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme).

Les constructions d'habitation, et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, situées à l'intérieur des zones de nuisances sonores repérées aux documents graphiques du règlement, sont soumises aux dispositions des articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits extérieurs des infrastructures routières et ferroviaires.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Np 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

La desserte et les accès aux terrains, ainsi que les caractéristiques des voies nouvelles, doivent respecter les dispositions de l'article 4.12 des Dispositions Générales du présent règlement.

La préservation des liaisons douces identifiées au titre de l'article L.123-1,6^{ème} du code de l'urbanisme doit être assurée dans les conditions mentionnées à l'article 4.11 des dispositions générales.

ARTICLE Np 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit être raccordée aux réseaux dans le respect des conditions de l'article 4.13 des Dispositions Générales du présent règlement.

4.1 - Eaux usées

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

En l'absence d'une desserte par le réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conforme aux normes en vigueur.

4.2 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

La possibilité de raccordement souterrain de chaque nouveau logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE Np 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1 - Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 249.

Les constructions peuvent être implantés à l'alignement des autres voies et emprises publiques, ou en observant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 - Dispositions particulières

Des dispositions différentes pourront être soit autorisées, soit imposées, dans les cas suivants, pour favoriser l'harmonie générale du contexte bâti (harmonie des façades, harmonie des reculs des constructions entres elles et par rapport aux espaces naturels extérieurs (parc, cour extérieure) et garantir l'unité architecturale par un raccordement satisfaisant avec les constructions proches :

- lorsque les immeubles proches ou contigus sont implantés selon une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ;

- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que des murs, clôtures, constructions annexes ;
- pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...);
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine naturel dans les conditions de l'article 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

ARTICLE Np 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en respectant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives au moins égal à 3 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Afin de s'assurer d'un traitement harmonieux avec des constructions voisines en bon état implantées différemment, des dispositions pourront être imposées en fonction des aménagements et de l'organisation du bâti existants sur les propriétés voisines (murs de clôtures édifiés dans le prolongement de murs voisins, traitement végétal ou espaces libres sur les propriétés voisines, ...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, exigences de sécurité, défense contre l'incendie, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti et paysager.

7.3 - Implantation du bâti par rapport aux limites des zones agricoles et naturelles.

Tout bâtiment doit être éloigné des limites des zones agricoles et naturelles d'une distance au moins égale à 6 mètres. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent s'implanter dans la marge de recul de 6 m si la configuration de la parcelle empêche la construction à un autre endroit de la parcelle et si la parcelle d'implantation est située en zone Ub et en zone A ou N.

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

Non réglementé.

ARTICLE Np 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est soumise aux dispositions de l'article Np 2.

ARTICLE Np 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Règles générales

La hauteur des constructions, des extensions et de leurs annexes doit être composée en harmonie avec le bâti existant, sans excéder celle-ci.

10.2 - Dispositions particulières

Les sous sols sont interdits.

En raison du caractère hydromorphe des sols, une altimétrie minimale pourra être exigée pour édifier le rez de chaussée, notamment dans les secteurs proches du marais de Goulaine.

ARTICLE Np 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

La volumétrie, la composition des façades et notamment la disposition des ouvertures, doivent être conçues dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

L'aspect extérieur des constructions, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'esthétique et la tenue des matériaux utilisés doivent être garanties dans le temps.

Les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales et s'insérer dans le paysage environnant. Elles doivent être traitées extérieurement avec des matériaux d'aspect similaire à ceux utilisés pour la construction principale.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

Les constructions à ossature et bardages bois, ainsi que toute architecture de style contemporain sont autorisées dès lors que celles-ci sont composées, tant par les matériaux employés, les ouvertures, le raccordement des toitures, ..., en harmonie avec les façades des bâtiments d'intérêt architectural ou urbain voisins.

11.2 - Restauration et réhabilitation

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Les murs de pierres de taille, les chaînages, les bandeaux, les entourages de baies en briques ou en pierres (linteaux, jambages, appui de fenêtres, ...), les corniches, les génoises, les appareillages de briques et les autres éléments de modénature doivent être préservés. Des dispositions différentes pourront être acceptées pour des raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

La restauration des bâtiments existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre des matériaux d'origine.

Les aménagements des bâtiments existants devront se faire dans le respect de leur intégrité et des caractéristiques historiques de la construction ; l'ordonnancement et le rythme des façades seront notamment respectés.

A l'exception de la remise en état des verrières existantes pour lesquelles l'apport architectural est significatif, l'adjonction de nouvelles verrières et vérandas visibles depuis l'espace public est interdite.

Les toitures devront être restaurées à l'identique.

Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition d'être intégrés et de ne pas dénaturer le bâtiment.

Pour les extensions, la pente générale des toitures devra s'harmoniser avec le gabarit du bâti existant.

11.3 - Éléments de paysages bâtis à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages bâtis identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 4.8 des dispositions générales.

11.4 - Clôtures

11.4.1 - Dispositions générales

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants, et respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Des modalités particulières pourront être imposées (interdiction de mur plein, pan coupé, ...).

L'emploi de plaques de béton pleines ou à claire voie est interdit en façade, et limité à 0,2 mètre en limites séparatives.

L'emploi de la brande et de panneaux de bois est interdit.

11.4.2 - Mise en œuvre des clôtures

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

Les murs de clôture sur voie ainsi que les portails et portillons sont à conserver s'ils sont en matériaux de qualité : pierres de taille, grilles ouvragées, ...

Les portails anciens et leurs piliers sont à restaurer ou remplacer à l'identique s'ils présentent un caractère remarquable.

La hauteur des clôtures nouvelles ne doit pas excéder 2,00 mètres.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur en pierres apparentes surmonté ou non d'une grille ouvragée ou d'une lisse en bois,
- soit d'une haie vive d'essences diversifiées doublée ou non d'un grillage.

Une hauteur de mur supérieure pourra être autorisée dans le cas de la prolongation d'un mur de qualité existant. Dans ce dernier cas leur hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.

ARTICLE N° 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement doit être assuré dans le respect des articles 4.7.1 et 4.7.2 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE N° 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales

L'aménagement des abords doit être conçu dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

L'implantation des constructions doit prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage (sécurité publique, état sanitaire). Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales.

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

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,

afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Les aires et espaces de stationnement, par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent être intégrés à la composition formée par le bâti et les espaces naturels extérieurs (parc, cour extérieure, ...).

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées aux articles 4.8.2 et 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

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

Sans objet

TITRE V - CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nep

Caractère du secteur :

Le secteur Nep comprend les terrains sur lesquels existe ou est prévue l'implantation de constructions et installations techniques spécifiques d'intérêt public et collectif : traitements des eaux de la commune (station d'épuration, lagunages, ...), ateliers municipaux, déchetteries et autres zones de dépôts temporaire, ...

Vocation du secteur :

Dans le secteur Nep, il s'agit de permettre l'accueil d'installations nouvelles ainsi que l'évolution des installations présentes pour adaptations aux exigences techniques.

Situées nécessairement à l'écart du bourg et des écarts, afin de limiter les nuisances envers les quartiers d'habitat, il s'agit néanmoins de mettre en œuvre des dispositions pour limiter leur impact sur l'environnement.

SECTION I

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

ARTICLE Nep 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nep 2 sont interdites.

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

Sont admises, dans le respect des articles Nep 3 à Nep 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service public ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure (y compris les installations classées), nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et liés aux traitements des eaux usées (station d'épuration, station de pompage, lagunes d'assainissement...);
- Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure (y compris les installations classées), nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et liés aux stockages temporaires ou au recyclage des déchets (déchetteries, dépôts divers, ...);
- Les constructions à destination de bureaux et d'entrepôts (y compris les installations classées) liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tels que ateliers municipaux, centre d'exploitation, services techniques, ... ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur, et si la topographie l'exige.

Dans le site classé et inscrit du marais de Goulaine reporté en annexes (plan 5.2.2 du dossier de PLU), les constructions admises sont en outre soumises à autorisation spéciale en application de l'article L.314-10 du code de l'environnement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Nep 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

La desserte et les accès aux terrains, ainsi que les caractéristiques des voies nouvelles, doivent respecter les dispositions de l'article 4.12 des Dispositions Générales du présent règlement.

Hors agglomération et hors zone urbanisée, les nouveaux accès directs devront être regroupés et limités sur les routes départementales.

Toute création de nouvel accès est interdite sur la RD 106.

ARTICLE Nep 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit être raccordée aux réseaux dans le respect des conditions de l'article 4.13 des Dispositions Générales du présent règlement.

4.1 - Eaux usées

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

En l'absence d'une desserte par le réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conforme aux normes en vigueur.

4.2 - Eaux pluviales et de ruissèlement

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière. Les préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales sont rappelées dans le zonage pluvial annexé au PLU.

ARTICLE Nep 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Hors agglomération et hors zones urbanisées, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres mesuré par rapport à l'alignement des voies départementales. Cette marge de recul s'applique également pour les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. En cas de recul, elles doivent s'implanter à 1,5 mètre minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, sauf nécessités techniques s'imposant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nep 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, elles doivent s'implanter à 1,5 mètre minimum des limites séparatives, sauf nécessités techniques s'imposant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE Nep 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Nep 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Nep 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent s'intégrer aux paysages environnants dans une logique de dissimulation.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Des modalités particulières pourront être imposées (interdiction de mur plein, pan coupé, ...).

Les clôtures éventuelles doivent être traitées avec simplicité en privilégiant le recours au grillage et au bois (poteaux et lisses en bois, ...) agrémentés de haies vives d'essences diversifiées.

Des clôtures différentes pourront être autorisées pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Nep 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé

ARTICLE Nep 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Éléments de paysages naturels à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées aux articles 4.8.2 et 4.8.3 des Dispositions Générales du présent règlement.

13.2 - Obligation de planter

Les installations techniques, les aires de dépôts et de stockage, doivent être implantés de façon à être dissimulés depuis les voies ouvertes à la circulation automobile. Si ceux-ci ne peuvent s'implanter de façon satisfaisante, la réalisation de tampons visuels constitués de plantations d'essences diversifiées est exigée.

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

Sans objet

ANNEXES

