



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON

Plan local d'urbanisme LA CHAPELLE-LAUNAY

DÉPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

RÈGLEMENT ÉCRIT



PIÈCE DU PLU

4.2.

APPROUVÉ LE 8 DÉCEMBRE 2022

Révision allégée n°1 approuvée

le 22 juin 2023

SOMMAIRE

1. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
1. CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME	6
2. MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT	7
TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE 1 : LA ZONE Ua	9
CHAPITRE 2 : LA ZONE Ub.....	22
CHAPITRE 3 : LA ZONE Uc	35
CHAPITRE 4 : LA ZONE Ud.....	47
CHAPITRE 5 : LA ZONE Ue	59
CHAPITRE 6 : LA ZONE Ut.....	69
CHAPITRE 7 : LA ZONE UI	77
CHAPITRE 8 : LA ZONE Us.....	83
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	87
CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AUa	88
CHAPITRE 2 : LA ZONE 2AU	98
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES agricoles.....	100
CHAPITRE 1 : LA ZONE A	101
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES naturelles.....	114
CHAPITRE 1 : LA ZONE N	115
TITRE V – DISPOSITIONS PRÉCISANT DES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU RÈGLEMENT DES DIFFÉRENTES ZONES	127
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA TRAME VERTE ET BLEUE ET AU PAYSAGE.....	128
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX CLÔTURES	130
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI ET ARCHÉOLOGIQUE	131
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES ET INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES.....	132
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX STATIONNEMENT	133
CHAPITRE 6 : RÉHABILITATION ET CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE A ET N AU TITRE DES ARTICLES L151-11 ET L151-19.....	137
ANNEXES.....	139
CHAPITRE 1 : DÉFINITIONS GÉNÉRALES	140
CHAPITRE 2 : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	146

1. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

_LES ZONES URBAINES, qui correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

- Article R151-18 du Code de l'Urbanisme -

> La **zone Ua** correspond au noyau historique du bourg de La Chapelle-Launay. Elle est caractérisée par un tissu dense et la présence d'équipements et de services nécessaires à la vocation majoritairement résidentielle de la zone.

> La **zone Ub** correspond au tissu pavillonnaire du bourg de La Chapelle-Launay. Elle comprend plusieurs secteurs :

- Un **secteur Uba**, correspondant au tissu pavillonnaire relativement dense autour du centre-bourg ;
- Un **secteur Ubb**, correspondant au tissu pavillonnaire plus lâche.

> La **zone Uc** correspond au village de la Touche Basse.

> La **zone Ud** correspond aux secteurs déjà urbanisés.

> La **zone Ue** est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend trois secteurs :

- **Ue** : dédiée à la zone artisanale du Tillon ;
- **Ueg** correspondant aux stockages d'essence aux armées ;
- **Uec** correspondant à une zone commerciale de la Sablière.

> La **zone Ut** correspond au projet touristique de l'Abbaye de Blanche-Couronne.

> La **zone Ul** correspond aux équipements sportifs et de loisirs de la commune.

> La **zone Us** correspond à la station d'épuration de la commune de La Chapelle-Launay.

_LES ZONES À URBANISER, qui correspondent à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le

cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

- Article R151-20 du Code de l'Urbanisme -

Les zones à urbaniser comprennent les zones suivantes :

> La **zone 1AUa** correspond aux secteurs de développement du bourg de La Chapelle Launay.

> La **zone 2AU** correspond aux secteurs de développement à vocation d'habitat à long terme du bourg et de la Touche Basse.

La zone 2AU possède un secteur **2AUa** dédié à l'habitat à long terme en lien avec le pôle gare de Savenay.

LES ZONES AGRICOLES, qui correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

– Article R151-22 du Code de l'Urbanisme -

Des secteurs ont été créés dans la zone agricole :

> La **zone A** est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend trois secteurs :

> **le secteur An** : bâtiments d'exploitation agricole compris dans la zone Natura 2000 ;

> **le secteur Ab** : zone agricole non pérenne.

> **le secteur Ap** : zone agricole protégée dont l'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères, environnementales remarquables du secteur concerné.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES, qui correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

– Article R151-24 du Code de l'Urbanisme –

La zone N comprend plusieurs secteurs :

> **Le secteur Ns** correspond aux espaces naturels à grande sensibilité environnementale (espaces remarquables Natura 2000 en dehors du site classé).

> **Le secteur N** correspond aux secteurs paysagers, boisés de la commune et englobe les secteurs bâtis implantés au sein des sites Natura 2000 et / ou des espaces remarquables et au sein desquels les évolutions du tissu bâti sont plus fortement encadrées.

> **Le secteur NL** correspond aux espaces naturels de loisirs.

> **Le secteur Nsc** correspondant aux zones naturelles du site classé et aux coupures d'urbanisation.

1. CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME

Les règles édictées par le PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être **conforme au règlement écrit et graphique du PLU**.

Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent, en outre, être **compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables**.

Le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PLU et de leur compatibilité avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

TRAVAUX D'ÉDIFICATION DE CLÔTURES

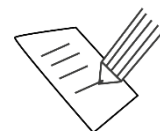
L'édification de clôtures est soumise à **DÉCLARATION PRÉALABLE** pour l'ensemble du territoire de La Chapelle-Launay, conformément à la délibération du 9 novembre 2007.

TRAVAUX DE DÉMOLITION

Les travaux de démolition sont soumis à **PERMIS DE DÉMOLIR** sur le territoire, en application de la délibération adoptée par le conseil municipal en date du 9 novembre 2007.

2. MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

La procédure à suivre pour toute demande d'urbanisme ou de projets de travaux est détaillée comme suit :

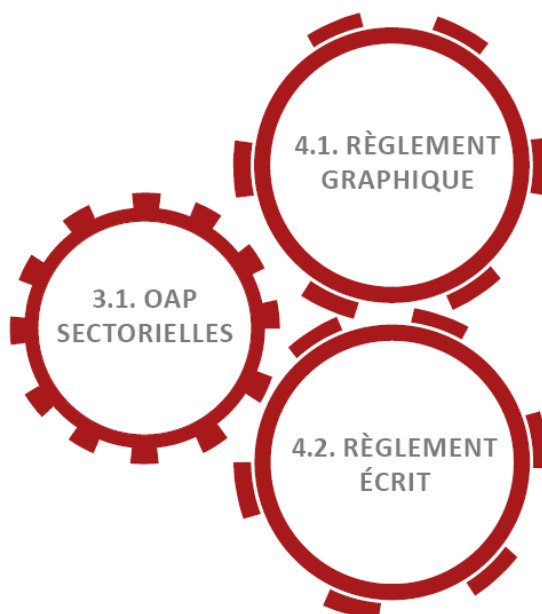


La procédure à suivre pour toute demande d'urbanisme ou de projets de travaux est détaillée comme suit :

- ✓ **Localiser la zone concernée** par la demande d'urbanisme sur le plan de zonage (PIÈCE 4.2.)
- ✓ **Lire les règles** de ladite zone
- ✓ **Lire les prescriptions spécifiques aux éléments graphiques** (titre V du règlement PIÈCE 4.1.) si le terrain est concerné
- ✓ Dans toutes les situations, **respecter les servitudes d'utilité publiques** qui peuvent s'appliquer sur le site (PIÈCE 6.1.)
- ✓ Si le terrain du **projet est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**, il faut se référer à la PIÈCE 3. du PLUi partiel et appliquer les dispositions en plus de celles du règlement.

Les illustrations du règlement ont uniquement une vocation pédagogique et d'illustration des différentes règles.

Les pièces réglementaires du PLU partiel à prendre en compte dans mon projet



Mon projet doit être **compatible** aux orientations d'aménagement et de programmation



Mon projet doit être **conforme** aux règlements écrit et graphique

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : LA ZONE Ua

La **zone Ua** correspond au noyau historique du bourg de La Chapelle-Launay. Elle est caractérisée par un tissu dense et la présence d'équipements et de services nécessaires à la vocation majoritairement résidentielle de la zone.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE Ua

La création de la zone Ua poursuit plusieurs objectifs :

- Maintenir le principe d'implantation des constructions à l'alignement le long de la rue de l'église ;
- Prendre en compte le programme de renouvellement urbain en cœur de bourg, autour de la place de l'église ;
- Maintenir une offre de proximité au sein du bourg ;
- Permettre la densification du bourg tout en préservant le cadre de vie capellaunaisien ;
- Préserver la qualité patrimoniale du centre liée aux formes urbaines existantes.



SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UA 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif recherché à travers les choix faits dans le présent article est avant tout la mixité fonctionnelle du centre-bourg. En effet, cette entité doit pouvoir assurer une diversité des fonctions tout en s'adaptant à l'évolution des modes de vie et de l'organisation du territoire, notamment grâce à la présence de commerces, équipements et services.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		Ua
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition :</u>		
– L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein-air	X
	Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V

Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
<u>Conditions :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ; – L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. 	
Entrepôts	V*
<u>Conditions :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ; – L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. 	
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Ils sont directement liés soit aux travaux de constructions autorisées, soit nécessaires pour la recherche archéologique. 	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire commercial repéré au document graphique.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, local technique, accès aux étages supérieurs, etc.), pour une mise aux normes ou pour une surface à l'arrière de la construction.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Dans le cas où le secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.

Hors secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute nouvelle opération de 10 logements et plus ou supérieure à 600 m² de surface de plancher dédiée au logement, un pourcentage minimal de 20% de l'opération sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS – PLAI) (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante.

Dans les deux cas, le calcul sera arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Caractérisés par des fronts bâtis, souvent continus, les centres constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent, dans un contexte de densification, pouvoir évoluer. Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garantes aussi bien de la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie.

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

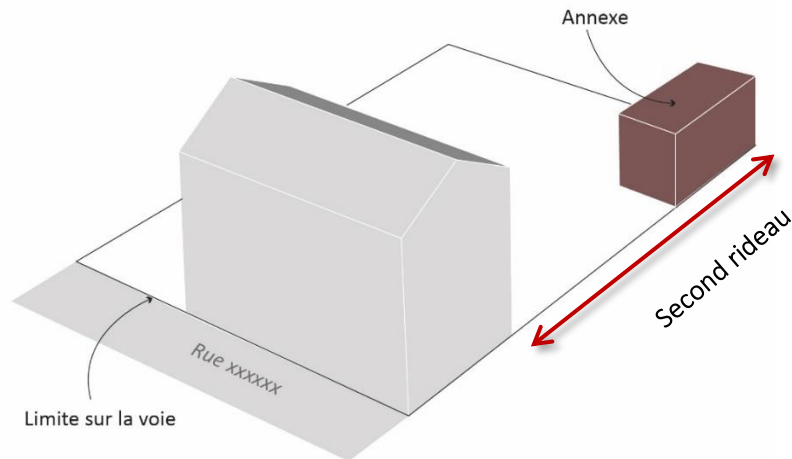
Les règles de cet article ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES AU PUBLIC

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives » Ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer aux routes départementales hors agglomération.

-Uniquement le long de la rue de l'Église, les nouvelles constructions s'implantent à l'alignement.

Les annexes à l'habitation, hors garage, s'implantent en recul par rapport à la voie, à l'arrière de la construction principale, de manière à limiter leur perception depuis l'espace public. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes aux habitations en second rideau.



Implantation des annexes, hors garage, par rapport à la voie

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site ;
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc.) ;
- Lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.

-Le long des autres voies, les nouvelles constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- *lorsque le projet concerne une construction en second rideau*
- *lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;*
- *lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant (ce principe peut également s'appliquer dans le cas d'unités foncières différentes) ;*
- *lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente (ce principe peut également s'appliquer dans le cas d'unités foncières différentes). Une implantation différente ne devra en aucun cas permettre d'aggraver la règle. Un alignement en continuité avec l'existant est à rechercher.*
- *Lorsque le projet concerne une annexe (sauf rue de l'Eglise) ;*

- lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

À noter :

Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La notion de limites séparatives s'entend pour les limites latérales et les fonds de parcelles.

Le règlement distingue une bande d'implantation principale et une bande d'implantation secondaire :

- **La bande d'implantation dite « principale »**, s'étend jusqu'à 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, ou à créer, ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public ;
- **La bande d'implantation dite « secondaire »**, s'étend au-delà de 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, ou à créer, ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public.

Dans une bande de 20m à partir de la limite d'alignement des voies et emprises publiques :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit à 3 mètres minimum.

Au-delà de la bande de 20m :

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum.

Toutefois, dans ces deux secteurs, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme. De même, les annexes et partie de construction d'une hauteur inférieure ou égale à 3m à l'adossement pourront être implantées en limite séparative.

Ce retrait peut être réduit dans les cas suivants :

- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

LA HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au point le plus haut de la construction (attique ou faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). Le comble ne pourra être aménagé que sur un seul niveau.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction ;
- En vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec les constructions voisines ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

À noter

- Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE UA 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Les objectifs des dispositions réglementaires ci-après sont :

- Préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification ;
- Permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant.

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

TOITURES

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation sont composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique. Le type bac acier de couleur claire pourra être autorisé.

Les toitures à 4 pans sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'avoir une pente minimale de 30%

Pour les volumes secondaires, les toitures terrasses ne doivent pas représenter plus de 33% de la surface totale des toitures du bâtiments après le projet (volume secondaire et principal) à la date d'approbation du PLU. Les toitures terrasses sont également admises dans le cas d'extension d'un bâtiment existant déjà édifié en toit-terrasse.

Les toitures monopentes sont également admises sur les volumes secondaires uniquement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. Les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments tout en respectant une pente comprise entre 30° et 45° (à l'exception des abris piscine qui n'ont pas de pente imposée).

Pour les constructions autres que celles liées à l'habitation, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.

En cas de conception architecturale bioclimatiques des constructions de type BEPOS (bâtiment à Energie Positive, c'est-à-dire un bâtiment qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme) ou passives, des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes peuvent être admis.

La construction d'annexes telles qu'abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune, est interdite.

CLÔTURES

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition, son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- En intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc) est également interdit.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre ont l'obligation d'être conservées, entretenues et remises en état en cas de sinistre.

Les nouvelles clôtures, à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées soit :

- Par un mur de 1,50 m maximum, ou d'un mur de 1,20m maximum surmonté d'une grille, d'un grillage ou de panneaux rigides type aluminium à claire-voie ou différents motifs (feuillages, formes géométriques moucharabiés, etc.) laissant la visibilité ou de lisses à claire-voie avec un jour d'au moins 1 cm entre chaque lisse, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50m ;
- Par des palis ou des piquets d'ardoises de largeur de 50 cm au maximum et de 1,50 cm de hauteur maximum, chaque ardoise étant espacée d'au moins 1 cm ;
- Par des panneaux rigides pleins de 1,50 m de hauteur maximum, à claire-voie avec un jour d'au moins 1 cm entre chaque lisse ou différents motifs (feuillages, formes géométriques moucharabiés, etc) laissant la visibilité, le total ne devant pas dépasser 1,50m ;
- Les murs en pierre devront être édifiés à l'image des murs traditionnels de la région et ne pas dépasser 1,50m.

Les clôtures en limites séparatives, (latérales et fonds de parcelle) doivent être constituées d'une clôture de maximum 1,80m. Les matériaux peuvent être constitués des mêmes matériaux que ceux cités à l'alignement des voies ci-dessus. Sont interdits les bâches en plastiques ou brise bise. ou brise vues en matières plastiques ou équivalent, ou non durables.

Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,80 mètre.

Les portails et portillons faisant partie de la clôture peuvent être pleins et sont limités en hauteur :

- à 1,50 m de hauteur pour ceux situés entre 0 et 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques
- à 1,80m de hauteur pour ceux situés à un retrait d'au moins 3 mètres.

Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière.

Dérogations aux règles de hauteur des clôtures

Une hauteur différente de la hauteur maximale définie au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes ;

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement.

ARTICLE UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres de haute tige devront être remplacés par la même essence.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les aires de stationnement supérieures à 100 m² doivent être plantées.

ARTICLE UA 2.4 – STATIONNEMENT

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 5 du présent règlement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les projets portant sur des opérations d'habitat devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos conformément au titre V, chapitre 5.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UA 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Tout terrain non desservi par une voie publique ou privée est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies partagées seront privilégiées.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie pour les opérations de plus de 5 logements. Les voies partagées pourront être autorisées.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction et en limite de l'emprise publique sur la voie d'accès empruntée par le Service d'enlèvement des ordures ménagères, sans gêner le passage des piétons.

ARTICLE UA 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité.

Dans le cas d'opérations groupées de plus de 5 logements, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux électriques.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement existant.

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, tout nouveau bâtiment ou réhabilitation de bâtiment produisant des eaux usées devra être raccordé à un système d'assainissement non collectif.

Assainissement – Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques hors voie douce.

CHAPITRE 2 : LA ZONE Ub

La **zone Ub** correspond au tissu pavillonnaire du bourg de La Chapelle-Launay. Elle comprend plusieurs secteurs :

- Un **secteur Uba**, correspondant au tissu pavillonnaire relativement dense autour du centre-bourg ;
- Un **secteur Ubb**, correspondant au tissu pavillonnaire plus lâche.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UB

La création de la zone Ub poursuit plusieurs objectifs :

- Favoriser une reprise contemporaine de l'implantation traditionnelle dans les dents creuses ;
- Porter une attention particulière à la qualité des clôtures et des espaces extérieurs, ainsi qu'aux interventions sur le bâti ancien ;
- Permettre tout en l'encadrant la densification de ces espaces au regard de l'existant.



SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UB 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de renforcer la vocation résidentielle de la zone tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		Ub
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition :</u>		
– L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein-air	X
	Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	V*

<u>Conditions :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Seule l’extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% de l’emprise au sol du bâtiment existant à la date d’approbation du PLU ; – L’activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l’habitat. 	
Entrepôts	V*
<u>Conditions :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Seule l’extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% de l’emprise au sol du bâtiment existant à la date d’approbation du PLU ; – L’activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l’habitat. 	
Bureau	V
Centre de congrès et d’exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Ils sont directement liés soit aux travaux de constructions autorisées, soit nécessaires pour la recherche archéologique. 	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Dispositions relatives à la mixité sociale

Dans le cas où le secteur est concerné par une Orientation d’Aménagement et de Programmation, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l’OAP.

Hors secteurs soumis à Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute nouvelle opération de 10 logements et plus ou supérieure à 600 m² de surface de plancher dédiée au logement, un pourcentage minimal de 20% de l’opération sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS – PLAI) (au sens de l’article L.302-5 du Code de la Construction et de l’habitation). Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante.

Dans les deux cas, le calcul sera arrondi soit à l’unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l’unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre une plus grande diversité des formes urbaines, nécessaire dans le cadre de la densification des tissus urbains existants.

Le règlement distingue une bande d'implantation principale et une bande d'implantation secondaire :

- **La bande d'implantation dite « principale »**, s'étend jusqu'à 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, ou à créer, ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public ;
- **La bande d'implantation dite « secondaire »**, s'étend au-delà de 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, ou à créer, ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public.

Les constructions doivent s'implanter en premier lieu dans la bande d'implantation principale. Lorsqu'une construction existante ou édifiée simultanément est implantée dans la bande principale, une construction peut s'implanter dans la bande d'implantation dite « secondaire » (il peut s'agir d'un prolongement ou de l'extension d'une construction de la bande principale).

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, les bandes principales sont définies à partir de chaque voie.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES AU PUBLIC

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. Ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer aux routes départementales hors agglomération.

Dans l'ensemble de la zone UB, les nouvelles constructions s'implantent en recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération et 5 mètres minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques existantes et à créer, ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public.

En bordure des voies ferrées, les nouvelles constructions s'implantent en recul de 15 mètres minimum par rapport à la voie ferrée extérieure.

Pour le secteur Ubb, en bordure de la RD93 (le Tillon), les constructions s'implantent en recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- *Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site. Une implantation différente ne devra en aucun cas permettre d'aggraver la règle. Un alignement en continuité avec l'existant est à rechercher.*
- *Lorsque le projet concerne une annexe ;*
- *Lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.*

Les cas de dérogation mentionnés n'ont pas vocation à s'appliquer aux bâtiments concernés par la marge de recul du schéma routier départemental applicable par rapport aux routes départementales.

Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cependant, ils doivent respecter, hors agglomération, un recul minimal de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La notion de limites séparatives s'entend pour les limites latérales et les fonds de parcelles.

Dans l'ensemble de la zone Ub

Dans la bande d'implantation principale de 20 mètres, les nouvelles constructions :

- peuvent s'implanter sur une ou plusieurs des limites séparatives,
- dans le cas de recul, il devra respecter une distance minimale de 3 mètres.

Dans la bande d'implantation secondaire, les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum.

Ce retrait peut être réduit dans les cas suivants :

- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;
- Lorsque le projet concerne une annexe ou partie de construction inférieure à 20 m² d'emprise au sol et à 3 m de hauteur à l'adossement ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

EMPRISE DES SOLS DES CONSTRUCTIONS

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

Dans le secteur Uba, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 40% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur Ubb, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 30% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone UB, l'emprise au sol peut être dépassée dans le cas suivant :

Pour les unités foncières ayant déjà atteint l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, il sera autorisé la création d'annexes dans la **limite de 20m²** (toutes les annexes, hors piscines).

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut de la construction (attique ou faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). Le comble ne pourra être aménagé que sur un seul niveau.

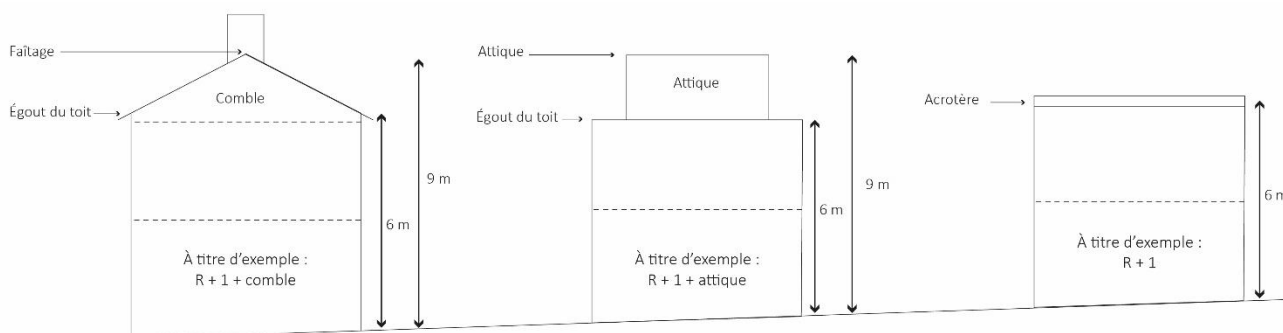


Figure 1_ Hauteur maximale autorisée dans la zone UB

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 mètres au point le plus haut de la construction.

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction ;
- En vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec les constructions voisines ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

À noter

- Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE UB 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Les objectifs des dispositions réglementaires ci-après sont :

- Préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification ;
- Permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant.

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

TOITURES

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation sont composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique. Le type bas acier de couleur claire pourra être autorisé.

Les toitures à 4 pans sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Pour les volumes secondaires, les toitures terrasses ne doivent pas représenter plus de 33% de la surface totale des toitures du bâtiment après le projet (volume secondaire et principal) à la date d'approbation du PLU. Les toitures terrasses sont également admises dans le cas d'extension d'un bâtiment existant déjà édifié en toit-terrasse.

Les toitures monopentes sont également admises sur les volumes secondaires uniquement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. Les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments tout en respectant une pente comprise entre 30° et 45° (à l'exception des abris piscine qui n'ont pas de pente imposée).

Pour les constructions autres que celles liées à l'habitation, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.

En cas de conception architecturale bioclimatiques des constructions de type BEPOS (bâtiment à Energie Positive, c'est-à-dire un bâtiment qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme) ou passives, des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes peuvent être admis.

La construction d'annexes telles qu'abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune, est interdite.

CLÔTURES

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition, son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- En intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc) est également interdit.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre ont l'obligation d'être conservées, entretenues et remises en état en cas de sinistre.

Les nouvelles clôtures, à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées soit :

- Par un mur de 1,50 m maximum, ou d'un mur de 1,20m maximum surmonté d'une grille, d'un grillage ou de panneaux rigides type aluminium à claire-voie ou différents motifs (feuillages, formes géométriques moucharabiés, etc.) laissant la visibilité ou de lisses à claire-voie avec un jour d'au moins 1 cm entre chaque lisse, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50m ;
- Par des palis ou des piquets d'ardoises de largeur de 50 cm au maximum et de 1,50 cm de hauteur maximum, chaque ardoise étant espacée d'au moins 1 cm ;
- Par des panneaux rigides pleins de 1,50 m de hauteur maximum, à claire-voie avec un jour d'au moins 1 cm entre chaque lisse ou différents motifs (feuillages, formes géométriques moucharabiés, etc) laissant la visibilité, le total ne devant pas dépasser 1,50m ;
- Les murs en pierre devront être édifiés à l'image des murs traditionnels de la région et ne pas dépasser 1,50m.

Les clôtures en limites séparatives, (latérales et fonds de parcelle) doivent être constituées d'une clôture de maximum 1,80m. Les matériaux peuvent être constitués des mêmes matériaux que ceux cités à l'alignement des voies ci-dessus. Sont interdits les bâches en plastiques ou brise bise. ou brise vues en matières plastiques ou équivalent, ou non durables.

Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,80 mètre.

Les portails et portillons faisant partie de la clôture peuvent être pleins et sont limités en hauteur :

- à 1,50 m de hauteur pour ceux situés entre 0 et 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques
- à 1,80m de hauteur pour ceux situés à un retrait d'au moins 3 mètres.

Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière.

Dérogations aux règles de hauteur des clôtures

Une hauteur différente de la hauteur maximale définie au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes ;
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement.

ARTICLE UB 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres de haute tige devront être remplacés par la même essence.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de terrain.

Dans les opérations groupées d'au moins 5 logements, 20% de la surface totale de l'opération, hors voirie et stationnement, doit être traitée en espace commun (espaces verts, aires de jeux, etc.) et plantée d'arbres de haute tige. La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers.

Pour les opérations individuelles, un minimum de 25% de la surface totale de l'unité foncière est dédié à un espace de pleine terre.

ARTICLE UB 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 5 du présent règlement.

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue.

Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, ainsi que les équipements publics et d'intérêt collectif, devront permettre le stationnement sécurisé des vélos.

Les projets portant sur des opérations d'habitat devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un emplacement par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UB 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Tout terrain non desservi par une voie publique ou privée est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès lorsque deux accès sont contigus.

La largeur de chaque accès devra être de 3 m.

En cas de création d'accès, ils ne devront pas être plus bas que la voirie afin d'éviter les écoulements d'eau. Un seul accès sera autorisé par propriété. En cas d'accord pour un nouvel accès, l'ancien accès sera enlevé à la charge du pétitionnaire.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Pour les voies à créer, la largeur minimale de l'emprise est de 4 mètres. Dans tous les cas, il sera privilégié des voies traversantes.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie pour les opérations de plus de 5 logements.

Les voies douces seront matérialisées au sol.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à pouvoir faire aisément demi-tour.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction et en limite de l'emprise publique sur la voie d'accès empruntée par le Service d'enlèvement des ordures ménagères, sans gêner le passage des piétons.

Pour toutes les opérations ou constructions de plus de trois logements desservis par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UB 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opérations groupées de plus de 5 logements, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux électriques.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement existant.

En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- Toute construction nouvelle devra s'y raccorder ;
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder.

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

Assainissement – Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 3 : LA ZONE U_c

La zone U_c correspond au village de la Touche Basse.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE U_c

La création de la zone U_c poursuit plusieurs objectifs :

- Permettre une densification adaptée du village de la Touche Basse dans le respect des sensibilités environnementales et contraintes d'urbanisation (risques, nuisances sonores, etc.) et répondant à des critères spécifiques.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UC 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de renforcer la vocation résidentielle de la zone tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		U _c
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V*
<u>Condition</u> :		
– Seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.		
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Conditions</u> :		

<ul style="list-style-type: none"> – L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ; – Seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. 	
Restauration	V*
<u>Conditions :</u> <ul style="list-style-type: none"> – Seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ; – Le changement de destination des bâtiments existants vers la restauration est autorisé. 	
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
<u>Conditions :</u> <ul style="list-style-type: none"> – Seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ; – Le changement de destination des bâtiments existants vers les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est autorisé. 	
Hébergement hôtelier	V*
<u>Conditions :</u> <ul style="list-style-type: none"> – Seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ; – Le changement de destination des bâtiments existants vers l'hébergement hôtelier est autorisé. 	
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	V*
<u>Conditions :</u> <ul style="list-style-type: none"> – Seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. 	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
<u>Condition :</u> <p style="text-align: center;">Seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.</p>	
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X

Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u>	
– Ils sont directement liés soit aux travaux de constructions autorisées, soit nécessaires pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le secteur étant partiellement concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans cette OAP.

Le calcul sera arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UC 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Le règlement distingue une bande d'implantation principale et une bande d'implantation secondaire :

- **La bande d'implantation dite « principale »**, s'étend jusqu'à 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, ou à créer, ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public ;
- **La bande d'implantation dite « secondaire »**, s'étend au-delà de 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, ou à créer, ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public.

Les constructions doivent s'implanter en premier lieu dans la bande d'implantation principale. Lorsqu'une construction existante ou édifiée simultanément est implantée dans la bande principale, une construction peut s'implanter dans la bande d'implantation dite « secondaire » (il peut s'agir d'un prolongement ou de l'extension d'une construction de la bande principale).

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, les bandes principales sont définies à partir de chaque voie.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'ÀUX VOIES PRIVÉES OUVERTES AU PUBLIC

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. Ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer aux routes départementales hors agglomération.

En bordure de la RD17 et de la RD771, les constructions s'implantent en recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Pour les autres voies, les nouvelles constructions s'implantent en recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes et à créer, ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public.

En bordure des voies ferrées, les nouvelles constructions s'implantent en recul de 15 mètres minimum par rapport à la voie ferrée extérieure.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site ;
- Lorsque le projet concerne une annexe ou partie de construction inférieures à 3m à l'adossement ;
- Lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.

Les cas de dérogation mentionnés n'ont pas vocation à s'appliquer aux bâtiments concernés par la marge de recul du schéma routier départemental applicable par rapport aux routes départementales.

Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cependant, ils doivent respecter, hors agglomération, un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord des routes départementales.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La notion de limites séparatives s'étend pour les limites latérales et les fonds de parcelles.

Dans la bande d'implantation principale de 20 mètres, les nouvelles constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent observer un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans la bande d'implantation secondaire, les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum

Ce retrait peut être réduit dans les cas suivants :

- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;
- Lorsque le projet concerne une annexe ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

EMPRISE DES SOLS DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 30% de la surface totale de l'unité foncière.

Cette emprise au sol peut être dépassée dans le cas suivant :

- Pour les unités foncières ayant déjà atteint une emprise au sol de 30%, il sera autorisé la création d'annexes dans la limite de **20 m²** (toutes les annexes cumulées, hors piscine).

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant la construction initiale et les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut de la construction (attique ou faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). Le comble ne pourra être aménagé que sur un seul niveau.

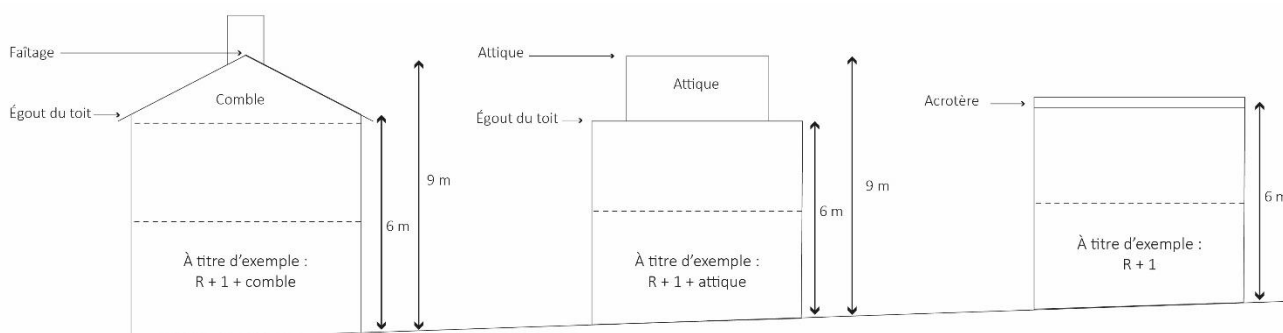


Figure 2_ Hauteur maximale autorisée dans la zone UC

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 mètres au point le plus haut de la construction.

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction ;
- En vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec les constructions voisines ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

À noter

- Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE UC 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

TOITURES

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation sont composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique. Le type bas acier de couleur claire pourra être autorisé.

Les toitures à 4 pans sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'avoir une pente minimale de 30%

Pour les volumes secondaires, les toitures terrasses ne doivent pas représenter plus de 33% de la surface totale des toitures du bâtiment après le projet (volume secondaire et principal) à la date d'approbation du PLU. Les toitures terrasses sont également admises dans le cas d'extension d'un bâtiment existant déjà édifié en toit-terrasse.

Les toitures monopentes sont également admises sur les volumes secondaires uniquement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. Les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments tout en respectant une pente comprise entre 30° et 45° (à l'exception des abris piscine qui n'ont pas de pente imposée).

Pour les constructions autres que celles liées à l'habitation, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.

En cas de conception architecturale bioclimatiques des constructions de type BEPOS (bâtiment à Energie Positive, c'est-à-dire un bâtiment qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme) ou passives, des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes peuvent être admis.

La construction d'annexes telles qu'abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune, est interdite.

CLÔTURES

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition, son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- En intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc) est également interdit.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre ont l'obligation d'être conservées, entretenues et remises en état en cas de sinistre.

Les nouvelles clôtures, à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées soit :

- Par un mur de 1,50 m maximum, ou d'un mur de 1,20m maximum surmonté d'une grille, d'un grillage ou de panneaux rigides type aluminium à claire-voie ou différents motifs (feuillages, formes géométriques moucharabiés, etc.) laissant la visibilité ou de lisses à claire-voie avec un jour d'au moins 1 cm entre chaque lisse, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50m ;
- Par des palis ou des piquets d'ardoises de largeur de 50 cm au maximum et de 1,50 cm de hauteur maximum, chaque ardoise étant espacée d'au moins 1 cm ;
- Par des panneaux rigides pleins de 1,50 m de hauteur maximum, à claire-voie avec un jour d'au moins 1 cm entre chaque lisse ou différents motifs (feuillages, formes géométriques moucharabiés, etc) laissant la visibilité, le total ne devant pas dépasser 1,50m ;
- Les murs en pierre devront être édifiés à l'image des murs traditionnels de la région et ne pas dépasser 1,50m.

Les clôtures en limites séparatives, (latérales et fonds de parcelle) doivent être constituées d'une clôture de maximum 1,80m. Les matériaux peuvent être constitués des mêmes matériaux que ceux cités à l'alignement des voies ci-dessus. Sont interdits les bâches en plastiques ou brise bise. ou brise vues en matières plastiques ou équivalent, ou non durables.

Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,80 mètre.

Les portails et portillons faisant partie de la clôture peuvent être pleins et sont limités en hauteur :

- à 1,50 m de hauteur pour ceux situés entre 0 et 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques
- à 1,80m de hauteur pour ceux situés à un retrait d'au moins 3 mètres.

Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière.

Dérogations aux règles de hauteur des clôtures

Une hauteur différente de la hauteur maximale définie au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes ;

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement.

ARTICLE UC 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres de haute tige devront être remplacés par la même essence.

En bordure des voies ferrées, les plantations devront respecter une distance de 2 mètres par rapport à la limite légale, sauf dérogation accordée par le Préfet qui peut réduire cette distance jusqu'à 0,50 mètre de la limite réelle.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Dans les opérations groupées d'au moins 5 logements, 20% de la surface totale de l'opération, hors voirie et stationnement, doit être traitée en espace commun (espaces verts, aires de jeux, etc.) et plantée d'arbres de haute tige. La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers.

ARTICLE UC 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 5 du présent règlement.

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue.

Les projets portant sur des opérations d'habitat collectif devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un emplacement par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UC 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Tout terrain non desservi par une voie publique ou privée est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct sur la RD n'est autorisé.

La largeur des accès devra être de 3m.

En cas de création d'accès, ils ne devront pas être plus bas que la voirie afin d'éviter les écoulements d'eau. Un seul accès sera autorisé par propriété. En cas d'accord pour un nouvel accès, l'ancien accès sera enlevé à la charge du pétitionnaire.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Pour les voies à créer, la largeur minimale de l'emprise est de 4 mètres. Dans tous les cas, il sera privilégié des voies traversantes.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie pour les opérations de plus de 5 logements.

Les voies douces seront matérialisées au sol.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour toutes les opérations ou constructions de plus de trois logements desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être

aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UC 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opérations groupées de plus de 5 logements, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux électriques.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement existant.

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, tout nouveau bâtiment ou réhabilitation de bâtiment produisant des eaux usées devra être raccordé à un système d'assainissement non collectif.

Assainissement – Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures.

CHAPITRE 4 : LA ZONE Ud

La zone **Ud** correspond aux Secteurs Déjà Urbanisés identifiés définis par la modification simplifiée n° 1 du SCoT en date du 29/06/2022 pour l'intégration des dispositions de la loi Elan. Il s'agit de secteurs où sont admises des constructions et installations, sans extension du périmètre de l'ensemble du bâti existant, ni de modification significative des caractéristiques bâties.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UD

La création de la zone UD poursuit l'objectif suivant :

- Permettre une densification adaptée des secteurs déjà urbanisés identifiés au sein du SCoT Nantes Saint-Nazaire dans le respect des sensibilités environnementales et des caractéristiques du bâti existant.

Une prescription graphique spécifique aux Secteurs Déjà Urbanisée délimite le périmètre constructible à l'intérieur duquel les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hébergement seront autorisées. A l'extérieur de ce périmètre et dans la zone UD, seules seront autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement existantes dans la limite de 50m² de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU (8/12/2022).

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UD 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de renforcer la vocation résidentielle de la zone tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		Ud
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier	X
	Camping et hôtellerie de plein-air	X
	Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u>		
— Ils sont directement liés soit aux travaux de constructions autorisées, soit nécessaires pour la recherche archéologique.		
	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

A l'extérieur du périmètre constructible inscrit sur le document graphique et dans la zone UD, seules seront autorisées :

- Les constructions citées dans le tableau ci-dessous à la date d'approbation du PLU (8/12/2022)
- La mise aux normes des systèmes d'assainissement
- La réhabilitation et le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux plans de zonage ainsi que les bâtiments présentant soit un intérêt historique, artistique, architectural ou technique, selon les dispositions du Titre V – Chapitre 5.

LA GESTION DES HABITATIONS EXISTANTES A L'EXTERIEUR DU PERIMETRE CONSTRUCTIBLE INSCRIT SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE	
L'extension mesurée des logements	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas créer de nouveaux logements ; - Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU ; - L'extension ne doit pas être supérieure à l'emprise au sol du bâtiment existant ; - Sous réserve d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant. 	
Les annexes	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Être liées à un logement existant ; - Leur superficie cumulée ne doit pas dépasser 20 m² d'emprise au sol (hors piscine) ; - Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation. 	
Les piscines	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Être liées à un logement existant ; - Elles doivent être incluses partiellement ou entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation. 	

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UD 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Le règlement distingue une bande d'implantation principale et une bande d'implantation secondaire :

- **La bande d'implantation dite « principale »**, s'étend jusqu'à 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, ou à créer, ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public ;
- **La bande d'implantation dite « secondaire »**, s'étend au-delà de 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, ou à créer, ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public.

Les constructions doivent s'implanter en premier lieu (a minima 50% de l'emprise au sol) dans la bande d'implantation principale sauf contrainte technique. Lorsqu'une construction existante ou édifiée simultanément est implantée dans la bande principale, une construction peut s'implanter dans la bande d'implantation dite « secondaire » (il peut s'agir d'un prolongement ou de l'extension d'une construction de la bande principale).

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, les bandes principales sont définies à partir de chaque voie.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'ÀUX VOIES PRIVÉES OUVERTES AU PUBLIC

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. Ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer aux routes départementales hors agglomération.

En bordure de la RD17 et de la RD771, les constructions s'implantent en recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Pour les autres voies, les nouvelles constructions s'implantent en recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes et à créer, ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public.

En bordure des voies ferrées, les nouvelles constructions s'implantent en recul de 15 mètres minimum par rapport à la voie ferrée extérieure.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site ;
- Lorsque le projet concerne une annexe ou partie de construction inférieures à 3m à l'adossement ;
- Lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.

Les cas de dérogation mentionnés n'ont pas vocation à s'appliquer aux bâtiments concernés par la marge de recul du schéma routier départemental applicable par rapport aux routes départementales.

Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cependant, ils doivent respecter, hors agglomération, un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord des routes départementales.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La notion de limites séparatives s'étend pour les limites latérales et les fonds de parcelles.

Dans la bande d'implantation principale de 20 mètres, les nouvelles constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent observer un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, au faitage ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans la bande d'implantation secondaire, les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum

Ce retrait peut être réduit dans les cas suivants :

- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;

- Lorsque le projet concerne une annexe ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

EMPRISE DES SOLS DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 30% de la surface totale de l'unité foncière.

Cette emprise au sol peut être dépassée dans le cas suivant :

- Pour les unités foncières ayant déjà atteint une emprise au sol de 30%, il sera autorisé la création d'annexes dans la limite de **20 m²** (toutes les annexes cumulées, hors piscine).

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant la construction initiale et les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut de la construction (attique ou faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). Le comble ne pourra être aménagé que sur un seul niveau.

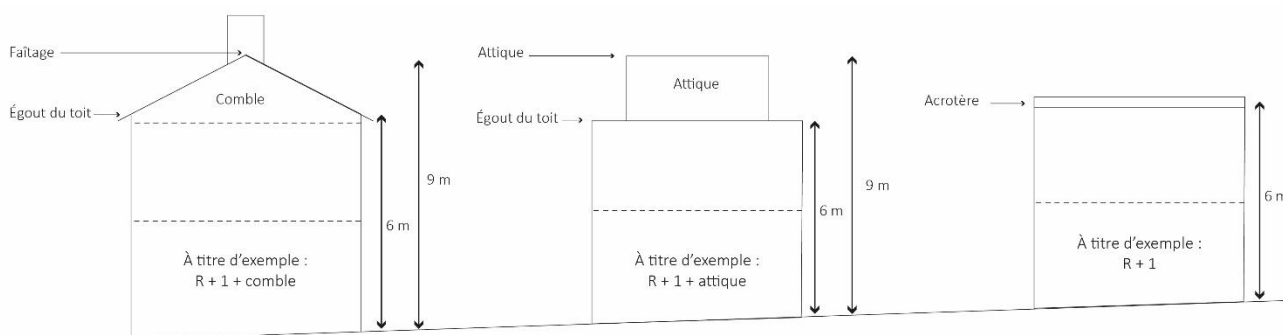


Figure 3_ Hauteur maximale autorisée dans la zone UC

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 mètres au point le plus haut de la construction.

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction ;
- En vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec les constructions voisines ;

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

À noter

- Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE UD 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

TOITURES

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation sont composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique. Le type bas acier de couleur claire pourra être autorisé.

Les toitures à 4 pans sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'avoir une pente minimale de 30%

Pour les volumes secondaires, les toitures terrasses ne doivent pas représenter plus de 33% de la surface totale des toitures du bâtiment après le projet (volume secondaire et principal) à la date d'approbation du PLU. Les toitures terrasses sont également admises dans le cas d'extension d'un bâtiment existant déjà édifié en toit-terrasse.

Les toitures monopentes sont également admises sur les volumes secondaires uniquement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas ni aux abris de piscine.

Les annexes jusqu'à 20 m² d'emprise au sol pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments.

Pour les constructions autres que celles liées à l'habitation, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.

En cas de conception architecturale bioclimatiques des constructions de type BEPOS (bâtiment à Energie Positive, c'est-à-dire un bâtiment qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme) ou passives, des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes peuvent être admis.

La construction d'annexes telles qu'abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune, est interdite.

CLÔTURES

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition, son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- En intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc) est également interdit.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre ont l'obligation d'être conservées, entretenues et remises en état en cas de sinistre.

Les nouvelles clôtures, à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées soit :

- Par un mur de 1,50 m maximum, ou d'un mur de 1,20m maximum surmonté d'une grille, d'un grillage ou de panneaux rigides type aluminium à claire-voie ou différents motifs (feuillages, formes géométriques moucharabiés, etc.) laissant la visibilité ou de lisses à claire-voie avec un jour d'au moins 1 cm entre chaque lisse, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50m ;
- Par des palis ou des piquets d'ardoises de largeur de 50 cm au maximum et de 1,50 cm de hauteur maximum, chaque ardoise étant espacée d'au moins 1 cm ;
- Par des panneaux rigides pleins de 1,50 m de hauteur maximum, à claire-voie avec un jour d'au moins 1 cm entre chaque lisse ou différents motifs (feuillages, formes géométriques moucharabiés, etc) laissant la visibilité, le total ne devant pas dépasser 1,50m ;
- Les murs en pierre devront être édifiés à l'image des murs traditionnels de la région et ne pas dépasser 1,50m.

Les clôtures en limites séparatives, (latérales et fonds de parcelle) doivent être constituées d'une clôture de maximum 1,80m. Les matériaux peuvent être constitués des mêmes matériaux que ceux cités à l'alignement des voies ci-dessus. Sont interdits les bâches en plastiques ou brise bise. ou brise vues en matières plastiques ou équivalent, ou non durables.

Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,80 mètre.

Les portails et portillons faisant partie de la clôture peuvent être pleins et sont limités en hauteur :

- à 1,50 m de hauteur pour ceux situés entre 0 et 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques
- à 1,80m de hauteur pour ceux situés à un retrait d'au moins 3 mètres.

Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière.

Dérogations aux règles de hauteur des clôtures

Une hauteur différente de la hauteur maximale définie au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes ;

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement.

ARTICLE UD 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres de haute tige devront être remplacés par la même essence.

En bordure des voies ferrées, les plantations devront respecter une distance de 2 mètres par rapport à la limite légale, sauf dérogation accordée par le Préfet qui peut réduire cette distance jusqu'à 0,50 mètre de la limite réelle.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Dans les opérations groupées d'au moins 5 logements, 20% de la surface totale de l'opération, hors voirie et stationnement, doit être traitée en espace commun (espaces verts, aires de jeux, etc.) et plantée d'arbres de haute tige. La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers.

ARTICLE UD 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 5 du présent règlement.

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue.

Les projets portant sur des opérations d'habitat collectif devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un emplacement par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UD 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Tout terrain non desservi par une voie publique ou privée est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct sur la RD n'est autorisé.

La largeur des accès devra être de 3m.

En cas de création d'accès, ils ne devront pas être plus bas que la voirie afin d'éviter les écoulements d'eau. Un seul accès sera autorisé par propriété. En cas d'accord pour un nouvel accès, l'ancien accès sera enlevé à la charge du pétitionnaire.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Pour les voies à créer, la largeur minimale de l'emprise est de 4 mètres. Dans tous les cas, il sera privilégié des voies traversantes.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie pour les opérations de plus de 5 logements.

Les voies douces seront matérialisées au sol.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour toutes les opérations ou constructions de plus de trois logements desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UD 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opérations groupées de plus de 5 logements, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux électriques.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement existant.

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, tout nouveau bâtiment ou réhabilitation de bâtiment produisant des eaux usées devra être raccordé à un système d'assainissement non collectif.

Assainissement – Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures.

CHAPITRE 5 : LA ZONE Ue

La zone Ue est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend trois secteurs :

- Ue : dédiée à la zone artisanale du Tillon ;
- Ueg correspondant aux stockages d'essence aux armées ;
- Uec correspondant à une zone commerciale de la Sablière.



Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 et reportés sur le plan de zonage le long de la RN 165 (A82) et de la RN 171 classées voies bruyantes, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ou être isolées de cette route par un dispositif antibruit (mur, talus, ...) à la charge du pétitionnaire.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE Ue

La création de la zone UE poursuit plusieurs objectifs :

- Pérenniser les sites d'activités de la commune.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UE 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif recherché à travers les choix faits dans le présent article est avant tout le maintien du caractère économique du secteur.

En zone UEg, l'accueil de nouvelles constructions ou installations est interdit dans les zones dont l'altimétrie est inférieure à 3,40 m NGF. Les extensions limitées des constructions existantes compatibles avec le risque d'inondation sont acceptées (dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU). Pour les constructions nouvelles et les extensions, le premier plancher sera situé à 4,40m minimum.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		Ue	Ueg	Uec
HABITATION				
	Logement	V*	V*	V*
Conditions :				
- ils doivent être nécessaires et directement liés à une activité/un équipement présent sur le site (gardiennage, etc.) ;				
- ils sont intégrés au bâtiment d'activité ;				
- ils sont limités en superficie à 35m ² de surface de plancher.				
	Hébergement	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE				
	Artisanat et commerce de détail	X	X	V
	Restauration	V	X	V
	Commerce de gros	X	X	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V
	Hébergement hôtelier	V* Uniquement les extensions des activités	X	V

	existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU		
Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X
Cinéma	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	V* Uniquement les extensions des activités existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU	V	V
Entrepôts	V	V	V
Bureau	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
Habitat Léger Permanent	X	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/ les Habitations Légères de Loisirs (HLL) / les Résidences Mobiles de Loisirs (RML)	X	X	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X	X
Le camping à la ferme	X	X	X
Les carrières	X	X	X

Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	V*	V*
<u>Condition</u> : Ils sont directement liés et nécessaires à l'activité en place			
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*
<u>Condition</u> : Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou nécessaires pour la recherche archéologique			

En complément des autorisations ci-dessus :

En secteur Ueg uniquement :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation du stockage d'essence aux armées.
- Les équipements publics liés aux réseaux.
- Les constructions à usage de gardiennage et de surveillance ou de direction à condition d'être liées à l'activité admise dans le secteur.

En dehors du secteur Ueg :

Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 et reportés sur le plan de zonage le long de la RN 165 (A82) et de la RN 171 classées voies bruyantes, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ou être isolées de cette route par un dispositif antibruit (mur, talus, ...) à la charge du pétitionnaire.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre une implantation souple des zones économiques.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'ÀUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. Ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer aux routes départementales.

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RN 165 et 171 : 100 m de l'axe de la voie hors agglomération conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- RD 17 et 93 : 25 m de l'axe de la voie hors agglomération
- RD 771 : 35 m de l'axe de la voie hors agglomération

Autres voies pour la zone UE (y compris les voies départementales en agglomération) :

Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter un recul minimum de 4 m de l'alignement de la voie.

Voies ferrées : 15 m de la voie ferrée extérieure.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

En dehors des terrains le long des RN 165 et 171, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- Lorsque le projet borde une voie routière non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.
- En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la voie ferrée extérieure. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

Les cas de dérogation mentionnés n'ont pas vocation à s'appliquer aux bâtiments concernés par la marge de recul du schéma routier départemental applicable par rapport aux routes départementales.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge de recul d'au moins 3 mètres.

Toutefois, dans ces marges de recul, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou de logement de fonction liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les autres constructions doivent peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives (avec réalisation d'un mur coupe-feu le cas échéant).

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.

EMPRISE DES SOLS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

Pour toutes les zones mis à part Ueg :

Pour la destination de bureau uniquement : Hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère : 6 mètres

La hauteur maximale des autres constructions n'est pas réglementée.

En secteur Ueg : Hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère : 6 mètres.

ARTICLE UE 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

– Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

– Les clôtures minérales ou végétales vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit

par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux, et doublées d'une haie vive libre et variée. Les grilles et les poteaux devront être teintés.

Les poteaux béton, les palplanches de bois et de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.80 m, sauf pour les établissements ou installations nécessitant une protection particulière (exemple : une clôture d'une hauteur de 2 mètres sera autorisée en bordure de voie SNCF, sous réserve des réglementations en vigueur) nécessitant une protection particulière.
- Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

ARTICLE UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres de haute tige devront être remplacés par la même essence.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent obligatoirement être paysagés.

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

ARTICLE UE 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature (voitures, vélos...), correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 5 du présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UE 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

En outre, les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RN 165 ou leurs bretelles d'échangeur sont interdites. Cette interdiction ne s'applique pas aux occupations du sol strictement nécessaires à la gestion et aux interventions sur le réseau routier national.

Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

- En secteur Ueg : une plate-forme d'au moins 15 m de large,
- En dehors du secteur Ueg : une chaussée d'au moins 6m de largeur et une plate-forme d'au moins 10m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

ARTICLE UE 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opérations groupées de plus de 5 logements, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux électriques.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement existant.

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, tout nouveau bâtiment ou réhabilitation de bâtiment produisant des eaux usées devra être raccordé à un système d'assainissement non collectif.

Assainissement – Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures.

CHAPITRE 6 : LA ZONE Ut

La **zone Ut** correspond au projet touristique de l'Abbaye de Blanche-Couronne.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE Ut

La création de la zone UT poursuit plusieurs objectifs :

- Permettre la réalisation du projet touristique et la mise en valeur de l'Abbaye de Blanche Couronne.



SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UT 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE*

Le présent article a pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation touristiques, loisirs et autres équipements d'intérêt collectifs.

L'accueil de nouvelles constructions ou installations est interdit dans les zones dont l'altimétrie est inférieure à 3,40 m NGF. Les extensions limitées des constructions existantes compatibles avec le risque d'inondation sont acceptées (dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU). Pour les constructions nouvelles et les extensions, le premier plancher sera situé à 4,40m minimum.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		Ut
HABITATION		
	Logement	V*
<u>Conditions :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> – Être nécessaire et directement lié à un équipement présent sur le site (gardiennage, activité touristique...); – La création de logement ne peut se faire que par le biais de changement de destination des bâtiments existants ou dans le cadre d'une extension limitée à 10% de la surface de plancher existante (toutes destinations confondues, extension maximale des bâtiments) à la date d'approbation du PLU. 		
	Hébergement	V*
Sous conditions d'être nécessaire et directement lié à un équipement présent sur le site.		
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
	Restauration	V*
<u>Conditions :</u>		
La création d'une activité d'artisanat, commerce de détail et restauration ne peut se faire que par le biais de changement de destination des bâtiments existants ou dans le cadre d'une extension limitée		

à 10% de la surface de plancher existante (toutes destinations confondues, extension maximale des bâtiments) à la date d'approbation du PLU.	
<u>Condition</u> : ils doivent être nécessaires et directement liés à un équipement présent sur le site.	
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
<u>Conditions</u> :	
La création d'une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne peut se faire que par le biais de changement de destination des bâtiments existants ou dans le cadre d'une extension limitée à 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.	
Hébergement hôtelier	V*
<u>Conditions</u> :	
La création d'une activité d'hébergement hôtelier ne peut se faire que par le biais de changement de destination des bâtiments existants ou dans le cadre d'une extension limitée à 10% de la surface de plancher existante (toutes destinations confondues, extension maximale des bâtiments) à la date d'approbation du PLU.	
Camping et hôtellerie de plein-air	V
Cinéma	V*
<u>Conditions</u> :	
La création d'une activité de cinéma ne peut se faire que par le biais de changement de destination des bâtiments existants ou dans le cadre d'une extension limitée à 10% de la surface de plancher existante (toutes destinations confondues, extension maximale des bâtiments) à la date d'approbation du PLU.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<u>Conditions</u> :	
La création d'équipements d'intérêt collectifs et services publics ne peut se faire que par le biais de changement de destination des bâtiments existants ou dans le cadre d'une extension limitée à 10% de la surface de plancher existante (toutes destinations confondues, extension maximale des bâtiments) à la date d'approbation du PLU.	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*
Salles d'art et de spectacles	V*
Equipements sportifs	V*
Autres équipements recevant du public	V*
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V*
<u>Condition</u> : ils doivent être nécessaires et directement liés à un équipement présent sur le site.	
La création de bureaux ne peut se faire que par le biais de changement de destination des bâtiments existants ou dans le cadre d'une extension limitée à 10% de la surface de plancher existante (toutes destinations confondues, extension maximale des bâtiments) à la date d'approbation du PLU.	

Centre de congrès et d'exposition	V*
<u>Condition</u> : La création d'un centre de congrès et d'exposition ne peut se faire que par le biais de changement de destination des bâtiments existants ou dans le cadre d'une extension limitée à 10% de la surface de plancher existante (toutes destinations confondues, extension maximale des bâtiments) à la date d'approbation du PLU.	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition</u> : Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou nécessaire pour la recherche archéologique.	

Conditions pour toute la zone et toutes les destinations : les activités autorisées dans le tableau ci-dessus ne doivent pas excéder une extension totale de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UT 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Non réglementé.

ARTICLE UT 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

ARTICLE UT 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres de haute tige devront être remplacés par la même essence.

Les surfaces libres de toute construction, les aires de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies doivent être végétalisées.

ARTICLE UT 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le stationnement des cycles devra être prévu selon les besoins générés par l'activité.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 5 du présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UT 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UT 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opérations groupées de plus de 5 logements, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux électriques.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement existant.

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, tout nouveau bâtiment ou réhabilitation de bâtiment produisant des eaux usées devra être raccordé à un système d'assainissement non collectif.

Assainissement – Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures.

CHAPITRE 7 : LA ZONE UI

La **zone UI** correspond aux équipements sportifs et de loisirs de la commune.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UI

La création de la zone UI poursuit plusieurs objectifs :

- Pérenniser les équipements sportifs communaux.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UL 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation d'équipements dans des secteurs stratégiques des communes du territoire.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		UI
HABITATION		
	Logement	V*
<u>Conditions :</u>		
– Être nécessaire et directement lié à un équipement présent sur le site (gardiennage, etc.) ;		
– Être intégré au bâtiment d'activité.		
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V*
<u>Condition :</u> ils doivent être nécessaires et directement liés à un équipement présent sur le site.		
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein-air	V
	Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	X
	Entrepôts	V*
<u>Condition :</u> ils doivent être nécessaires et directement liés à un équipement présent sur le site.		
	Bureau	V*
<u>Condition :</u> ils doivent être nécessaires et directement liés à un équipement présent sur le site.		
	Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Habitat Léger Permanent	X
	Le stationnement isolé de caravanes/ les Habitations Légères de Loisirs (HLL) / les Résidences Mobiles de Loisirs (RML)	X
	Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
	Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
	Le camping à la ferme	X
	Les carrières	X

Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition</u> : Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou nécessaire pour la recherche archéologique.	

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UL 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Non réglementé.

ARTICLE UL 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;

- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

Les clôtures minérales ou végétales vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux, et doublées d'une haie vive libre et variée. Les grilles et les poteaux devront être teintés.

Les poteaux béton, les palplanches de bois et de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.80 m, sauf pour les établissements nécessitant une protection particulière.

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

ARTICLE UL 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres de haute tige devront être remplacés par la même essence.

Les surfaces libres de toute construction, les aires de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies doivent être végétalisées.

Les espèces locales présentées au Titre V – Chapitre 4 doivent être privilégiées.

ARTICLE UL 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le stationnement des cycles devra être prévu selon les besoins générés par l'activité.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 5 du présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UL 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité (une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UL 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de

changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opérations groupées de plus de 5 logements, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux électriques.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement existant.

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, tout nouveau bâtiment ou réhabilitation de bâtiment produisant des eaux usées devra être raccordé à un système d'assainissement non collectif.

Assainissement – Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures.

CHAPITRE 8 : LA ZONE Us

La **zone Us** correspond à la station d'épuration de la commune de La Chapelle-Launay

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE Us

La création de la zone US poursuit plusieurs objectifs :

- Pérenniser les équipements d'intérêt collectifs de la commune.
- Adapter les équipements à l'évolution du nombre de logements

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE US 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation d'équipements dans des secteurs stratégiques des communes du territoire.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	V*
Condition : ils doivent être nécessaires et directement liés à un équipement présent sur le site.	
Bureau :	V*
Condition : ils doivent être nécessaires et directement liés à un équipement présent sur le site.	
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/ les Habitations Légères de Loisirs (HLL) / les Résidences Mobiles de Loisirs (RML)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Le camping à la ferme	X
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou nécessaire pour la recherche archéologique.	

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE US 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Non réglementé.

ARTICLE US 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

ARTICLE US 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE US 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE US 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

ARTICLE US 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AUa

La zone 1AUa correspond aux secteurs de développement du bourg de La Chapelle Launay.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUA 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de renforcer la vocation résidentielle de la zone tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		1AUa
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Conditions :</u>		
– L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat		
– Les surfaces d'activités commerciales sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de vente.		
	Restauration	V
	Commerce de gros	V*
<u>Condition :</u>		
– Seule l'extension mesurée des bâtiments d'activités existants est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLU.		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V

Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u>	
– Ils sont directement liés, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dispositions relatives à la mixité sociale

Tous les secteurs 1AU sont concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et doivent être compatibles avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.

ARTICLE 1AUA 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

Du fait de leur caractère exceptionnels, les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration du site.

Les règles d'implantation et de volumétrie devront être en cohérence avec la charte de la densification annexée au règlement.

Sauf indications différentes au sein des OAP, toutes les opérations devront prendre en compte les règles édictées ci-dessous.

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET À CRÉER

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. Ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer aux routes départementales.

Le nu des façades des constructions doit être édifié en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en respectant un recul d'au moins 1 mètre.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,50 m au faîtage en respectant la typologie R+1+ comble aménageable. Le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau. Pour les toitures terrasses, la hauteur se calcule au niveau de l'acrotère et ne peut dépasser 6,50 m.

Pour toutes les zones

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction ;

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 mètres au point le plus haut de la construction. En limite séparative, la hauteur ne peut pas excéder 2,50 mètres.

À noter

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

ARTICLE 1AUA 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

TOITURES

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation sont composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique. Le type bas acier de couleur claire pourra être autorisé.

Les toitures à 4 pans sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'avoir une pente minimale de 30%

Pour les volumes secondaires, les toitures terrasses ne doivent pas représenter plus de 33% de la surface totale des toitures du bâtiment après le projet (volume secondaire et principal) à la date d'approbation du PLU. Les toitures terrasses sont également admises dans le cas d'extension d'un bâtiment existant déjà édifié en toit-terrasse.

Les toitures monopentes sont également admises sur les volumes secondaires uniquement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. Les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments tout en respectant une pente comprise entre 30° et 45° (à l'exception des abris piscine qui n'ont pas de pente imposée).

Pour les constructions autres que celles liées à l'habitation, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.

En cas de conception architecturale bioclimatiques des constructions de type BEPOS (bâtiment à Energie Positive, c'est-à-dire un bâtiment qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme) ou passives, des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes peuvent être admis.

La construction d'annexes telles qu'abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune, est interdite.

CLÔTURES

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition, son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,

- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- En intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc) est également interdit.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre ont l'obligation d'être conservées, entretenues et remises en état en cas de sinistre.

Les nouvelles clôtures, à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées soit :

- Par un mur de 1,50 m maximum, ou d'un mur de 1,20m maximum surmonté d'une grille, d'un grillage ou de panneaux rigides type aluminium à claire-voie ou différents motifs (feuillages, formes géométriques moucharabiés, etc.) laissant la visibilité ou de lisses à claire-voie avec un jour d'au moins 1 cm entre chaque lisse, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50m ;
- Par des palis ou des piquets d'ardoises de largeur de 50 cm au maximum et de 1,50 cm de hauteur maximum, chaque ardoise étant espacée d'au moins 1 cm ;
- Par des panneaux rigides pleins de 1,50 m de hauteur maximum, à claire-voie avec un jour d'au moins 1 cm entre chaque lisse ou différents motifs (feuillages, formes géométriques moucharabiés, etc) laissant la visibilité, le total ne devant pas dépasser 1,50m ;
- Les murs en pierre devront être édifiés à l'image des murs traditionnels de la région et ne pas dépasser 1,50m.

Les clôtures en limites séparatives, (latérales et fonds de parcelle) doivent être constituées d'une clôture de maximum 1,80m. Les matériaux peuvent être constitués des mêmes matériaux que ceux cités à l'alignement des voies ci-dessus. Sont interdits les bâches en plastiques ou brise bise. ou brise vues en matières plastiques ou équivalent, ou non durables.

Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,80 mètre.

Les portails et portillons faisant partie de la clôture peuvent être pleins et sont limités en hauteur :

- à 1,50 m de hauteur pour ceux situés entre 0 et 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques
- à 1,80m de hauteur pour ceux situés à un retrait d'au moins 3 mètres.

Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière.

Dérogations aux règles de hauteur des clôtures

Une hauteur différente de la hauteur maximale définie au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes ;

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement.

ARTICLE 1AUA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être arborées.

Dans les opérations groupées d'au moins 10 logements, 20% de la surface totale de l'opération, hors voirie et stationnement, doit être traitée en espace commun (espaces verts, aires de jeux, etc.) et plantée d'arbres de haute tige. La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers.

ARTICLE 1AUA 2.4 – STATIONNEMENT

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 5 du présent règlement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les projets portant sur des opérations d'habitat devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un emplacement par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE 1AUA 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Tout terrain non desservi par une voie publique ou privée est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

Sont considérés comme des accès les voies en impasse de faible longueur (30m) desservant au maximum 3 logements.

La largeur des accès devra être de :

- 4m pour la desserte de moins de 8 logements

- 6 m pour la desserte de plus de 8 logements ou pour les autres destinations. Dans ce cas, les voies doivent présenter un profil en long et en travers de qualité, traitant distinctement les circulations douces des circulations automobiles.

Dans tous les cas, il sera privilégié des voies traversantes.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées. À ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie. La végétalisation des voies de circulation sera privilégiée.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE 1AUA 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opérations groupées de plus de 5 logements, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux électriques.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement existant.

En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- Toute construction nouvelle devra s'y raccorder ;
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder.

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

Assainissement – Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 2 : LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux secteurs de développement à vocation d'habitat à long terme du bourg et de la Touche Basse.

La zone 2AU, non équipée, est destinée à l'urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure de modification du PLU.

La zone 2AU possède un secteur 2AUa dédié à l'habitat à long terme en lien avec le pôle gare de Savenay.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE 2AU

La création de la zone 2AU poursuit l'objectif de création de réserves foncières à plus long termes et de phasage de l'urbanisation.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 2AU 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Il s'agit d'autoriser uniquement les aménagements liés à la viabilisation de la zone et aux réseaux diversés.

Sont uniquement autorisés dans la zone 2AU les installations et équipements à condition d'être d'intérêt général, collectif, d'infrastructure ou superstructure.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2AU 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

La hauteur des extensions et des annexes ne pourra excéder la hauteur de la construction principale.

Pour le reste : non réglementé.

ARTICLE 2AU 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 2.4 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



CHAPITRE 1 : LA ZONE A

La **zone A** est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement de l'agriculture.

Cette zone comprend trois secteurs :

> **le secteur An** : bâtiments d'exploitation agricole compris dans la zone Natura 2000 ;

> **le secteur Ab** : zone agricole non pérenne.

> **le secteur Ap** : zone agricole protégée dont l'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères, environnementales remarquables du secteur concerné.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE A

La zone A poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver et pérenniser l'activité économique agricole
- Prendre en compte la sensibilité environnementale des exploitations agricoles.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE A 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

Dans les secteurs inscrits en zone inondable et en dessous de la côte NGF 4.40m, les constructions nouvelles sont interdites y compris les constructions nouvelles liées aux services publics. La création de nouveau remblai est interdite afin de ne pas diminuer les capacités d'écoulement des eaux à l'exception des terre-pleins de constructions autorisées et les raccordements bâtiment/terrain naturel. Pour les clôtures, les 2/3 de la partie en dessous de la cote 4.40m NGF doivent être ajourés pour faciliter l'écoulement des eaux en cas de crue. Ceci ne s'applique pas aux haies végétales.

Les piscines non couvertes, doivent être munies de mâts ou de poteaux signalétiques afin de localiser l'emplacement exact de la piscine par les secours. Le local technique sera de préférence surélevé de 30 cm.

En secteur de zone humide :

Les remblais, exhaussements et des affouillements pourront toutefois être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide,
- sont liés à la sécurité des personnes,
- sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides,
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une utilité publique ou un caractère d'intérêt général suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Dans les secteurs A uniquement :

Secteur A	
CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS LIÉS ET NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLE	
Les constructions ou installations liées et nécessaires aux activités agricoles	V
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées	V
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole (unités de méthanisation pour la production de biogaz, d'électricité et de chaleur, activité de vente directe de produits agricoles, activités d'hébergement, bureau, camping à la ferme, etc.)	V*

<u>Conditions :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Être liés aux activités agricoles ; – Être réalisés en priorité dans les bâtiments existants ou, le cas échéant, être implantés (construction neuve) au cœur de l'exploitation. – Dans le cas de vente directe de produits agricoles, les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation. 	
Les logements de fonction	V*
<u>Conditions :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ; – Le nombre de logement de fonction est limité à 2 par exploitation agricole ; – En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation ; – L'implantation devra se faire en priorité au cœur de l'exploitation et en cas d'impossibilité, les nouvelles constructions devront être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres du siège d'exploitation ; L'implantation pourra être également autorisée à proximité d'un hameau, village existant. – Le logement de fonction peut être réalisé par une construction neuve ou par le biais d'un changement de destination d'un bâtiment agricole en logement de fonction. 	
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF	
L'ensemble des constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	V*
<u>Conditions :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Avoir pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ; – Sous réserve d'une bonne intégration dans le site. 	
LA GESTION DES HABITATIONS EXISTANTES	
L'extension mesurée des logements	V*
<u>Conditions :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Ne pas créer de nouveaux logements ; – Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU ; – L'extension ne doit pas être supérieure à l'emprise au sol du bâtiment existant ; – Sous réserve d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant. 	
Les annexes	V*
<u>Conditions :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Être liées à un logement existant ; – Leur superficie cumulée ne doit pas dépasser 20 m² d'emprise au sol (hors piscine) ; – Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation. 	
Les piscines	V*
<u>Conditions :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Être liées à un logement existant ; – Elles doivent être incluses partiellement ou entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation. 	
LES AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*

<u>Condition :</u> – Être liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.	
La réhabilitation et le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux plans de zonage ainsi que les bâtiments présentant soit un intérêt historique, artistique, architectural ou technique, selon les dispositions du Titre V – Chapitre 5	V*
<u>Condition :</u> – Ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.	

Dans le secteur An, sont uniquement autorisés :

- Les extensions des constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités agricoles sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sous réserve d'avoir pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général (réseaux...) et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Dans le secteur Ab, sont uniquement autorisés :

L'ensemble des constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve de :

- Être lié aux infrastructures et réseaux ;
- Avoir pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ;
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Dans le secteur Ap, sont uniquement autorisés :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique justifiée.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

LES REGLES DE DISTANCES S'APPLIQUENT A TOUS LES BATIMENTS

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. Ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer aux routes départementales.

Voie concernée	Habitations, annexes et autres constructions	Bâtiments agricoles	Autres constructions
RN 165	Retrait de 100 m minimum par rapport à l'axe	Retrait de 50 m minimum par rapport à l'axe	Retrait de 100 m minimum par rapport à l'axe
RN171	Retrait de 35 m minimum par rapport à l'axe	Retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe Retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement	Retrait de 35 m minimum par rapport à l'axe
RD hors agglomération	Retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe	Retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe Seules les serres agricoles et les locaux techniques des éoliennes peuvent bénéficier d'une marge de recul de 7 m.	Retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe
Voies ferrées	15 mètres minimum de la voie ferrée extérieure	Retrait de 10 m minimum de l'axe	Retrait de 10 m minimum de l'axe
Autres voies	Retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement	Retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement	Retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

En dehors des terrains le long des RN 165 et 171, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- Lorsque le projet borde une voie routière non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet concerne une annexe (disposition non autorisée le long des voies départementales),
- Lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.
- En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la voie ferrée extérieure. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, ..., les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

Les cas de dérogation mentionnés n'ont pas vocation à s'appliquer aux bâtiments concernés par la marge de recul du schéma routier départemental applicable par rapport aux routes départementales.

Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cependant, ils doivent respecter, hors agglomération, un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord des routes départementales.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La notion de limites séparatives s'étend pour les limites latérales et les fonds de parcelles (hors bâtiments agricoles).

Les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.

Les constructions à usage agricole doivent s'implanter en retrait. Ce retrait doit avoir un minimum de 6 mètres.

Une dérogation, à la marge, du retrait de 3 mètres peut être accordée en cas d'isolation extérieure des bâtiments existants.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

Logements

La hauteur maximale est fixée à R+1+ comble (le comble pouvant être aménagé), soit 6 m à l'égout et 9 m au faîtage maximum.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout.

Autres constructions : non réglementé.

ARTICLE A 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux de fortune ou de récupération (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, ou des sites classés ou inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

POUR LES BATIMENTS A USAGE AGRICOLES

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1.1 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- La couleur ;
- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but, tous les nouveaux bâtiments à vocation agricole :

- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture ;
- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre) ne seront pas altérés ;
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

POUR LES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation sont composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique. Le type bas acier de couleur claire pourra être autorisé.

Les toitures à 4 pans sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'avoir une pente minimale de 30%

Pour les volumes secondaires, les toitures terrasses ne doivent pas représenter plus de 33% de la surface totale des toitures du bâtiment après le projet (volume secondaire et principal) à la date d'approbation du PLU. Les toitures terrasses sont également admises dans le cas d'extension d'un bâtiment existant déjà édifié en toiture-terrasse.

Les toitures monopentes sont également admises sur les volumes secondaires uniquement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. Les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments tout en respectant une pente comprise entre 30° et 45° (à l'exception des abris piscine qui n'ont pas de pente imposée).

Pour les constructions autres que celles liées à l'habitation, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.

En cas de conception architecturale bioclimatiques des constructions de type BEPOS (bâtiment à Energie Positive, c'est-à-dire un bâtiment qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme) ou passives, des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes peuvent être admis.

La construction d'annexes telles qu'abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune, est interdite.

CLÔTURES

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition, son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- En intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc) est également interdit.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre ont l'obligation d'être conservées, entretenues et remises en état en cas de sinistre.

Les nouvelles clôtures, à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées soit :

- Par un mur de 1,50 m maximum, ou d'un mur de 1,20m maximum surmonté d'une grille, d'un grillage ou de panneaux rigides type aluminium à claire-voie ou différents motifs (feuillages, formes géométriques moucharabiés, etc.) laissant la visibilité ou de lisses à claire-voie avec un jour d'au moins 1 cm entre chaque lisse, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50m ;
- Par des palis ou des piquets d'ardoises de largeur de 50 cm au maximum et de 1,50 cm de hauteur maximum, chaque ardoise étant espacée d'au moins 1 cm ;

- Par des panneaux rigides pleins de 1,50 m de hauteur maximum, à claire-voie avec un jour d'au moins 1 cm entre chaque lisse ou différents motifs (feuillages, formes géométriques moucharabiés, etc) laissant la visibilité, le total ne devant pas dépasser 1,50m ;
- Les murs en pierre devront être édifiés à l'image des murs traditionnels de la région et ne pas dépasser 1,50m.

Les clôtures en limites séparatives, (latérales et fonds de parcelle) doivent être constituées d'une clôture de maximum 1,80m. Les matériaux peuvent être constitués des mêmes matériaux que ceux cités à l'alignement des voies ci-dessus. Sont interdits les bâches en plastiques ou brise bise. ou brise vues en matières plastiques ou équivalent, ou non durables.

Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,80 mètre.

Les portails et portillons faisant partie de la clôture peuvent être pleins et sont limités en hauteur :

- à 1,50 m de hauteur pour ceux situés entre 0 et 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques
- à 1,80m de hauteur pour ceux situés à un retrait d'au moins 3 mètres.

Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière.

Dérogations aux règles de hauteur des clôtures

Une hauteur différente de la hauteur maximale définie au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes ;

-- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement.

Les règles de clôtures ne s'appliquent pas pour les bâtiments agricoles.

ARTICLE A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres de haute tige devront être remplacés par la même essence.

ARTICLE A 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 5 du présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE A 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE A 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opérations groupées de plus de 5 logements, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux électriques.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement existant.

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, tout nouveau bâtiment ou réhabilitation de bâtiment produisant des eaux usées devra être raccordé à un système d'assainissement non collectif adapté à la capacité des logements et aux activités pratiquées.

Assainissement – Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures.

OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL

La présence d'ouvrages GRTgaz oblige d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet (Art. R.555-30-1. – I Issu du code de l'environnement, créé par le décret n°2017-1557 du 10 novembre 2017).

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE 1 : LA ZONE N

La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de leur caractère inondable. Les possibilités de constructions y sont très strictement encadrées.

La zone N est répartie sur l'ensemble de la commune. De larges espaces ainsi que des sites restreints, imbriqués dans le tissu urbain, bénéficient de ce classement. Cette zone comprend les secteurs suivants, dans lesquels des possibilités, limitées, de constructions ou d'aménagements sont prévues :

- > **Le secteur N** correspond aux secteurs paysagers, boisés de la commune et englobe les secteurs bâtis implantés au sein d'espaces remarquables et au sein desquels les évolutions du tissu bâti sont plus fortement encadrées.
- > **Le secteur Ns** qui correspond aux espaces naturels à grande sensibilité environnementale (espaces remarquables) au sein des sites Natura 2000.
- > **Le secteur NI** qui correspond aux espaces naturels de loisirs
- > **Le secteur Nsc** correspondant aux zones naturelles au sein du site classé de l'estuaire de la Loire.

Rappel : les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 et reportés sur le plan de zonage le long de la RN 165 (A82) et de la RN 171 classées voies bruyantes, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ou être isolées de cette route par un dispositif antibruit (mur, talus, ...) à la charge du pétitionnaire.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE N

La zone N poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver les caractéristiques paysagères, environnementales remarquables du territoire ;
- Prendre en compte les spécificités du territoire notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une évolution mesurée de l'existant.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE N 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Dans les secteurs inscrits en zone inondable et en dessous de la côte NGF 4.40m, les constructions nouvelles sont interdites y compris les constructions nouvelles liées aux services publics. La création de nouveau remblai est interdite afin de ne pas diminuer les capacités d'écoulement des eaux à l'exception des terre-pleins de constructions autorisées et les raccordements bâtiment/terrain naturel. Pour les clôtures, les 2/3 de la partie en dessous de la cote 4.40m NGF doivent être ajourés pour faciliter l'écoulement des eaux en cas de crue. Ceci ne s'applique pas aux haies végétales.

Les piscines non couvertes, doivent être munies de mâts ou de poteaux signalétiques afin de localiser l'emplacement exact de la piscine par les secours. Le local technique sera de préférence surélevé de 30 cm.

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

En secteur de zone humide, les constructions devront respecter les prescriptions du Titre V.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les dispositions applicables sont précisées au titre V du présent règlement.

La coupe de bois (y compris pour raisons sanitaires) est soumise à une demande d'autorisation d'urbanisme.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le titre V du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document sont interdites.

Pour toutes les zones

Dans la bande littorale des 100 mètres, en dehors des secteurs urbanisés sont autorisés sous conditions :

- Les bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables.

Dans le secteur N uniquement sont autorisées :

- La reconstruction après sinistre à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage,

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique justifiée.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

> Dans la bande littorale des 100 m par rapport au rivage

- La rénovation, l'aménagement dans le volume existant de constructions non en ruine, à usage d'habitation ainsi que de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial, et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

> En dehors de la bande littorale de 100 m, en plus de ce qui est autorisé précédemment :

		Secteur N
CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS LIÉS ET NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS FORESTIÈRES		
Les bâtiments d'activité		V*
<u>Condition :</u>		
– Être liés et nécessaires aux activités forestières en place.		
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF		
L'ensemble des constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif		V*
<u>Conditions :</u>		
– Avoir pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ;		
– Sous réserve d'une bonne intégration dans le site.		
LA GESTION DES HABITATIONS EXISTANTES		
L'extension mesurée des logements		V*
<u>Conditions :</u>		
– Ne pas créer de nouveaux logements ;		
– Dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU ;		
– L'extension ne doit pas être supérieure à l'emprise au sol du bâtiment existant ;		
– Sous réserve d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.		
Les annexes		V*
<u>Conditions :</u>		
– Être liées à un logement existant ;		
– Leur superficie cumulée ne doit pas dépasser 20 m ² d'emprise au sol (hors piscine) ;		
– Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation.		
Les piscines		V*

<u>Conditions :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Être liées à un logement existant ; – Elles doivent être incluses partiellement ou entièrement dans un rayon de 25 mètres de l’habitation. 	
LES AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Être liés et nécessaires, soit à l’activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique. 	
Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux document graphiques selon les dispositions du Titre V – Chapitre 6	V*
<u>Condition :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site. 	

Le changement de destination d’un bâtiment repéré en vue d’autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :

-si le bâtiment justifie d’un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d’une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,

-ou si le bâtiment s’insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n’est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.

Dans le secteur Ns et Nsc uniquement, sont autorisés :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique justifiée.

- La reconstruction après sinistre à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage,

- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect 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 :
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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 ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. Les affouillements et exhaussements liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.

Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

En secteur NI, uniquement, sont autorisés :

- Les occupations et installations seront autorisées sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives de plein air.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. Ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer aux routes départementales.

- Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

o RN 165 et 171 : 100 m de l'axe de la voie

o RD 93, 17 : 25 m

o RD : 25 m / Seules les serres agricoles et les locaux techniques des éoliennes peuvent bénéficier d'une marge de recul de 7 m.

o autres voies routières : 10 m

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

o voies ferrées : 15 m de la voie ferrée extérieure

- En dehors des terrains le long des RN 165 et 171, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,

- Lorsque le projet borde une voie routière non ouverte à la circulation automobile,

- Lorsque le projet concerne une annexe (disposition non autorisée le long des voies départementales),

- Lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.

- En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la voie ferrée extérieure. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

- En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la voie ferrée extérieure.

Les cas de dérogation mentionnés n'ont pas vocation à s'appliquer aux bâtiments concernés par la marge de recul du schéma routier départemental applicable par rapport aux routes départementales.

Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cependant, ils doivent respecter, hors agglomération, un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord des routes départementales.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La notion de limites séparatives s'étend pour les limites latérales et les fonds de parcelles (hors bâtiments agricoles).

Les nouvelles constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, la marge de recul doit être au moins égale à 3 mètres.

Une dérogation, à la marge, du retrait de 3 mètres peut être accordée en cas d'isolation extérieure des bâtiments existants.

EMPRISE AU SOL

En secteur NI uniquement, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 30%.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

Autres constructions : non réglementé.

Logements

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + comble (le comble pouvant être aménagé), soit 6 m à l'égout et 9 m au faîtage maximum.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout.

ARTICLE N 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

POUR LES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION

TOITURES

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation sont composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique. Le type bas acier de couleur claire pourra être autorisé.

Les toitures à 4 pans sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'avoir une pente minimale de 30%

Pour les volumes secondaires, les toitures terrasses ne doivent pas représenter plus de 33% de la surface totale des toitures du bâtiments après le projet (volume secondaire et principal) à la date d'approbation du PLU. Les toitures terrasses sont également admises dans le cas d'extension d'un bâtiment existant déjà édifié en toit-terrasse.

Les toitures monopentes sont également admises sur les volumes secondaires uniquement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. Les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments tout en respectant une pente comprise entre 30° et 45° (à l'exception des abris piscine qui n'ont pas de pente imposée).

Pour les constructions autres que celles liées à l'habitation, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.

En cas de conception architecturale bioclimatiques des constructions de type BEPOS (bâtiment à Energie Positive, c'est-à-dire un bâtiment qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme) ou passives, des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes peuvent être admis.

La construction d'annexes telles qu'abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune, est interdite.

CLÔTURES

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition, son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- En intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc) est également interdit.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre ont l'obligation d'être conservées, entretenues et remises en état en cas de sinistre.

Les nouvelles clôtures, à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées soit :

- Par un mur de 1,50 m maximum, ou d'un mur de 1,20 m maximum surmonté d'une grille, d'un grillage ou de panneaux rigides type aluminium à claire-voie ou différents motifs (feuillages, formes géométriques moucharabiés, etc.) laissant la visibilité ou de lisses à claire-voie avec un jour d'au moins 1 cm entre chaque lisse, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m ;
- Par des palis ou des piquets d'ardoises de largeur de 50 cm au maximum et de 1,50 cm de hauteur maximum, chaque ardoise étant espacée d'au moins 1 cm ;
- Par des panneaux rigides pleins de 1,50 m de hauteur maximum, à claire-voie avec un jour d'au moins 1 cm entre chaque lisse ou différents motifs (feuillages, formes géométriques moucharabiés, etc) laissant la visibilité, le total ne devant pas dépasser 1,50 m ;
- Les murs en pierre devront être édifiés à l'image des murs traditionnels de la région et ne pas dépasser 1,50 m.

Les clôtures en limites séparatives, (latérales et fonds de parcelle) doivent être constituées d'une clôture de maximum 1,80 m. Les matériaux peuvent être constitués des mêmes matériaux que ceux cités à l'alignement des voies ci-dessus. Sont interdits les bâches en plastiques ou brise bise. ou brise vues en matières plastiques ou équivalent, ou non durables.

Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,80 mètre.

Les portails et portillons faisant partie de la clôture peuvent être pleins et sont limités en hauteur :

- à 1,50 m de hauteur pour ceux situés entre 0 et 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques
- à 1,80 m de hauteur pour ceux situés à un retrait d'au moins 3 mètres.

Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière.

Dérogations aux règles de hauteur des clôtures

Une hauteur différente de la hauteur maximale définie au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

-- Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;

-- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes ;

-- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement.

ARTICLE N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres de haute tige devront être remplacés par la même essence.

ARTICLE N 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 5 du présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE N 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE N 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opérations groupées de plus de 5 logements, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux électriques.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement existant.

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, tout nouveau bâtiment ou réhabilitation de bâtiment produisant des eaux usées devra être raccordé à un système d'assainissement non collectif.

Assainissement – Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures.

TITRE V – DISPOSITIONS PRÉCISANT DES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU RÈGLEMENT DES DIFFÉRENTES ZONES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA TRAME VERTE ET BLEUE ET AU PAYSAGE

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.113-1 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 par l'article L.311-2 du code forestier.

HAIES AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité de la haie ou de l'alignement, la sécurité, la fonctionnalité agricole ou la fonctionnalité des accès (inférieur à 5m).

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure.

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE NATUREL AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Alignement d'arbres existant ou à créer

Les terrains indiqués au document graphique sont classés en éléments de paysage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le classement permet d'identifier et localiser les éléments paysagers à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Ces espaces font l'objet d'un régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

Pour les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la

projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

ZONES HUMIDES

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements, les exhaussements du sol, les dépôts, les drainages, ..., lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé soit sur la base du repérage fait au PLU ou éventuellement sur la base d'une étude de type dossier « loi sur l'eau » permettant d'actualiser le relevé, de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide, les mesures compensatoires devront respecter les dispositions fixées par le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE en vigueur.

COURS D'EAU

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal par rapport aux berges et espaces en eau identifiés sur le document graphique de :

- 6 mètres dans les zones U et AU
- 35 mètres dans les zones N et A

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé ;
- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau ;
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

ZONE INONDABLE

En dehors des secteurs Ueg et Ut, dans les secteurs inscrits en zone inondable et en dessous de la côte NGF 4.40m, les constructions nouvelles sont interdites y compris les constructions nouvelles liées aux services publics. La création de nouveau remblai est interdite afin de ne pas diminuer les capacités d'écoulement des eaux à l'exception des terre-pleins de constructions autorisées et les raccordements bâtiment/terrain naturel. Pour les clôtures, les 2/3 de la partie en dessous de la cote 4.40m NGF doivent être ajourés pour faciliter l'écoulement des eaux en cas de crue. Ceci ne s'applique pas aux haies végétales.

Les piscines non couvertes, doivent être munies de mâts ou de poteaux signalétiques afin de localiser l'emplacement exact de la piscine par les secours. Le local technique sera de préférence surélevé de 30 cm.

En zone Ueg et Ut, l'accueil de nouvelles constructions ou installations est interdit dans les zones dont l'altimétrie est inférieure à 3,40 m NGF. Les extensions limitées des constructions existantes compatibles avec le risque d'inondation sont acceptées (dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU). Pour les constructions nouvelles et les extensions, le premier plancher sera situé à 4,40m minimum.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CLÔTURES

Clôtures - Dispositions générales

1. Objectifs généraux

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

2. Matériaux

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de clôture doivent être recouverts dans leur totalité.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à être dissimulés.

Les clôtures en bordure d'emprise publique pourront être avantageusement remplacées ou doublées par des haies végétales ou par un aménagement paysager.

Implantation

L'aspect des clôtures édifiées en limite d'emprise publique ou de voie revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif.

Les clôtures doivent être implantées en bordure d'emprise publique ou de voie. En cas de clôture végétale, les végétaux doivent être positionnés à une distance suffisante de la limite d'emprise publique ou de voie afin d'éviter tout empiètement de ceux-ci sur le domaine public ou privé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI ET ARCHÉOLOGIQUE

BÂTIMENTS RÉPÉRÉS AU TITRE DU L151-19

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial, bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, d'une mesure de protection particulière.

Ainsi, les éléments bâtis à préserver, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier des constructions existantes repérées au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux ;
- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent contribuer à une sauvegarde de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- La démolition totale ou partielle est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour les parties présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ;
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant. Elles pourront cependant être refusées si de par leur ampleur, leur nombre, ou leur différenciation avec le bâtiment repéré conduisent à une altération significative de ce dernier.

LES ZONES DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme « zones de présomption de prescriptions archéologiques », les opérations d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES ET INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

VOIES ET CHEMINS À PRÉSERVER

TRACE INDICATIF DE VOIRIE SIGNALÉ AU TITRE DU L 151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins et sentiers présentant un intérêt à être conservé, modifié ou à créer, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins et sentiers identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-38, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré ou offrir une solution alternative équivalente.

RECENSEMENT ET CLASSEMENT PREFECTORAL DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE EN FONCTION DE LEURS CARACTERISTIQUES SONORES ET DU TRAFIC

En application de l'article R.151.53 alinéa 5 du code de l'urbanisme, l'arrêté préfectoral du 21 mars 2011 a été annexé au PLU (pièce 5.5).

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX STATIONNEMENT

ARTICLE 2.4 DES DIFFERENTES ZONES

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations et/ou sous-destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher (SDP) qu'elles occupent.

Minima et maxima imposés au stationnement :

	Nombre de places minimum à prévoir	
	Règle de stationnement automobile et deux-roues motorisés	Règle de stationnement vélos
HABITATION		
Logement	<p>Secteur UA 1 place par logement</p> <p>Les autres zones 2 places par logement En cas d'opération de lotissements, d'habitat groupé ou de logements collectifs, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements. Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée. En cas de création de logements, il faut satisfaire à la norme imposée.</p>	1 emplacement vélo pour 3 logements.
Logement locatif social	1 place par logement	
Hébergement	Selon la fréquentation de l'établissement	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	<p>Activités < 150m² de surface de vente Pas de norme sauf en cas de nouvelle construction où 1 place est imposée</p>	En cas de création de commerces de plus de 200m ² de surface de plancher, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.
Restauration	<p>Activités > 150m² de surface de vente 1 place / 20m² de surface de vente Les établissements commerciaux et les garages doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie</p>	
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		

	publique et le stationnement des véhicules clients.	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre	
Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> – De leur destination ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics ; – De stationnement existants ou en projet à proximité ; De leur regroupement et du taux de rotation envisageable.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> – De leur destination ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics ; – De stationnement existants ou en projet à proximité ; De leur regroupement et du taux de rotation envisageable.	En cas de création d'établissement recevant du public, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Bureau	1 place par tranche commencée de 25m ² de surface de plancher	En cas de création de bureaux de plus de 200m ² de surface de plancher, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.
Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> – De leur destination ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics ; – De stationnement existants ou en projet à proximité ; De leur regroupement et du taux de rotation envisageable. La création de places pour vélos et autres deux-roues doit également être prise en compte.	
Entrepôts		
Centre de congrès et d'exposition		

Caractéristiques des places de stationnement

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants, d'extension d'une construction, de changement de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 3 mètres, à l'exception des places en stationnement longitudinal pour lesquelles le dégagement doit être de 5,50 m
- Chaque place doit être autonome par rapport aux voies d'accès

Chaque emplacement poussette et de stationnement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

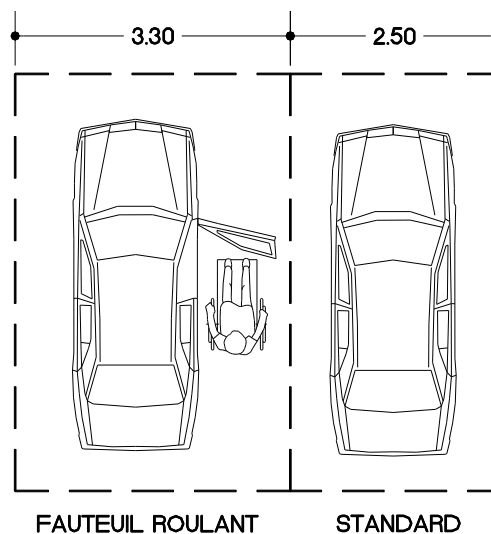
- Local ou emplacement couvert, d'une surface minimum de 2m² ;
- 1 dispositif d'attache vélo.

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

Installations neuves ouvertes au public

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

- D'une largeur de 0,80 mètre ;
- Libre de tout obstacle ;
- Protégée de la circulation ;
- Sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.



Les emplacements réservés sont signalés.

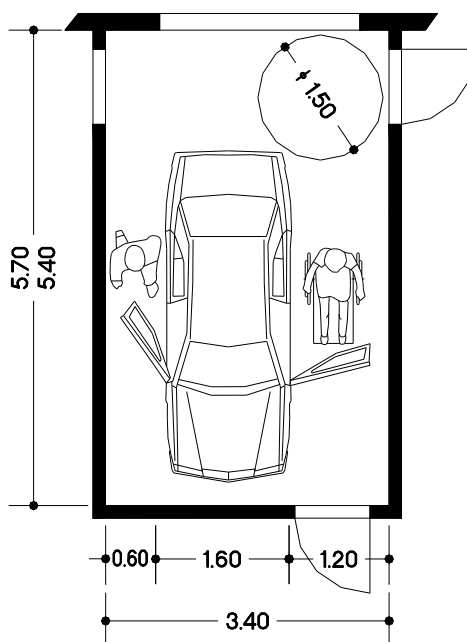
Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

Installations existantes ouvertes au public

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

Bâtiments d'habitation collectifs neufs

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



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

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

CHAPITRE 6 : RÉHABILITATION ET CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE A ET N AU TITRE DES ARTICLES L151-11 ET L151-19

Les réhabilitations et les changements de destination des constructions existantes repérées au règlement graphique est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Sous réserve de l'accord de la commission concernée, il est autorisé dans les zones et secteurs A, N, du PLU selon plusieurs conditions.

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des canalisations et installations annexes de transport de gaz et de leurs SUP (tout particulièrement les bâtiments entre les Ecobuts et la Barattais, à La Berthelais, vers Beau Soleil et à La Carriais).

LIMITER L'IMPACT SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE EN PLACE

La réhabilitation et le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci :

- Ne sont plus utiles à l'exploitation agricole actuellement et dans le futur ;
- Ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) ;
- Ne constitueraient pas, par leur réhabilitation ou leur changement de destination, une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation ;
- Contribuent à la diversification économique ou à la pérennité des sites.

COMPATIBILITÉ D'UNE NOUVELLE HABITATION AVEC LA FONCTIONNALITÉ DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Une réhabilitation ou un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact

significatif sur l'activité agricole, sur la qualité paysagère des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :

- Absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 50 m ou 100 m, selon le classement de l'exploitation, autour du projet ;
- Pas de servitude nouvelle
- Minimiser l'impact sur les terres agricoles en limitant leur changement d'affectation vers du terrain d'agrément ;
- Favoriser une implantation à proximité des bourgs et des villages existants.
- **Les bâtiments débouchant sur des routes départementales, les distance de visibilité doivent être satisfaisantes.**

QUALITÉ ARCHITECTURALE DE LA CONSTRUCTION ET COMPATIBILITÉ DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC SES CARACTÉRISTIQUES

La réhabilitation ou le changement de destination ne sera autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions annexes (de petites dimensions et isolées inférieures à 40 m² d'emprise au sol), les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ainsi que celles présentant un état de ruine avancée, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial significatif, en particulier celles qui ont été repérés au titre du L 151-19 sur le règlement graphique, le changement de destination pourra n'être autorisé qu'à condition d'être compatible avec le maintien de cet intérêt patrimonial et des caractéristiques architecturales de l'édifice, notamment en termes de modifications de l'aspect extérieur et de création d'ouvertures.

Les modifications de façades ne doivent pas compromettre la composition architecturale de l'édifice et les éléments caractéristiques du bâtiment d'origine.

Les extensions sont autorisées si elles constituent un prolongement cohérent du bâti.

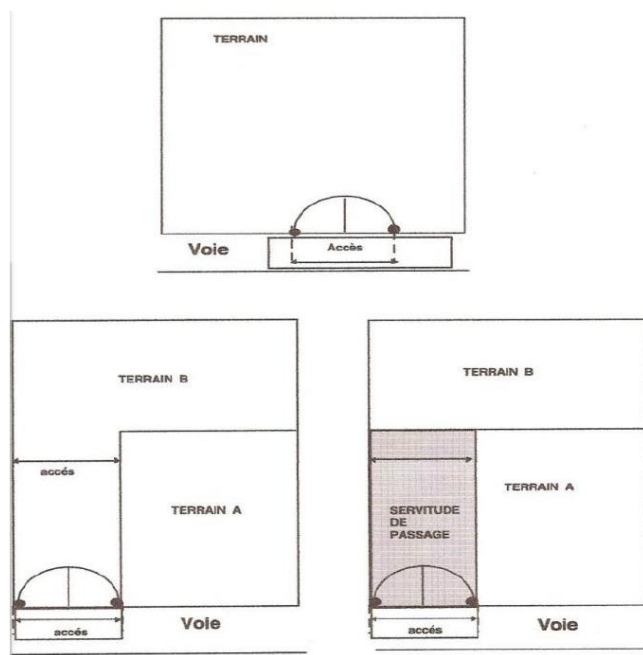
Toute intervention sur le bâti existant peut être interdite si elle est dommageable.

ANNEXES

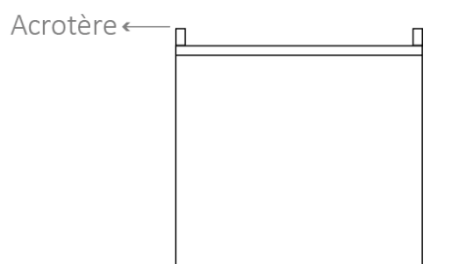
CHAPITRE 1 : DÉFINITIONS GÉNÉRALES

Accès : l'accès est un des éléments de desserte d'une unité foncière formant une jonction avec une voie. La largeur de l'accès se mesure hors tout à la jonction avec la voie. Lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès.

Un accès dessert 2 lots ou 2 logements, et au-delà, il sera considéré comme une voie qui peut être soit public ou privé (en cas de servitude de passage).



Acrotère : rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie, en périphérie d'une toiture terrasse.



Adossement : placement d'un élément comme un autre.

Affouillement / Exhaussement : Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

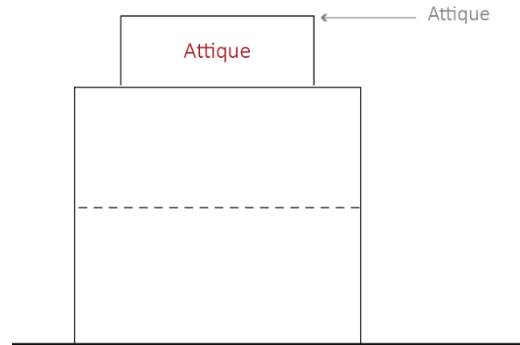
Agglomération : espace situé entre les panneaux d'entrée et sortie de l'agglomération.

Alignement : l'alignement est la détermination, par l'autorité administrative, de la limite entre les voies et emprises publiques existantes et à créer, ou les voies privées ouvertes au public et le volume principal de la construction.

Annexe : construction détachée de la construction principale, implantée sur la même unité foncière, telle que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, etc., et ne visant pas la création de logement supplémentaire.

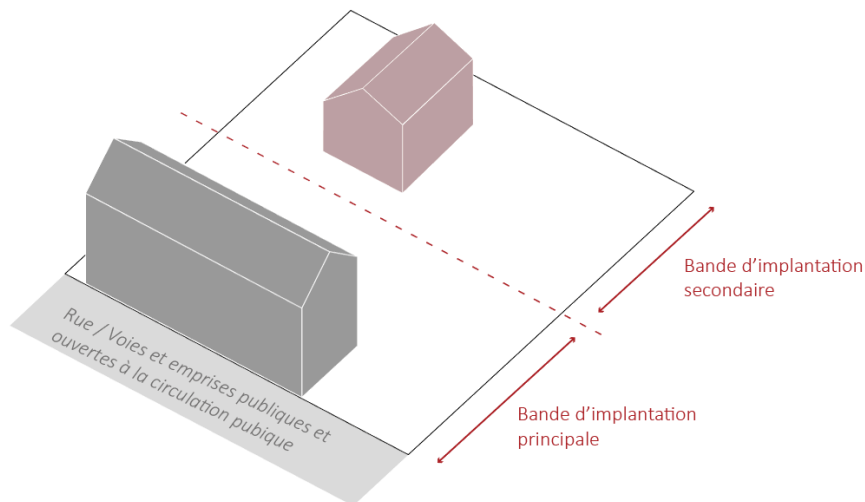
Les annexes ne comprennent pas les piscines.

Attique : étage le plus haut d'un bâtiment et en retrait par rapport à l'étage inférieur.



Bande d'implantation : terrain d'assiette du projet. Elle peut être divisée en bandes constructibles principale et secondaire.

Bande constructible principale et secondaire : cela correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies, les marges de recul, ou les emplacements réservés pour élargissement de voirie. La profondeur de la bande constructible principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à ces limites. La portion du terrain d'assiette située au-delà de la bande constructible principale constitue la bande constructible secondaire.



Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

Claire-voie : Partie de clôture ou de garde-corps formée d'éléments espacés et laissant du jour entre eux

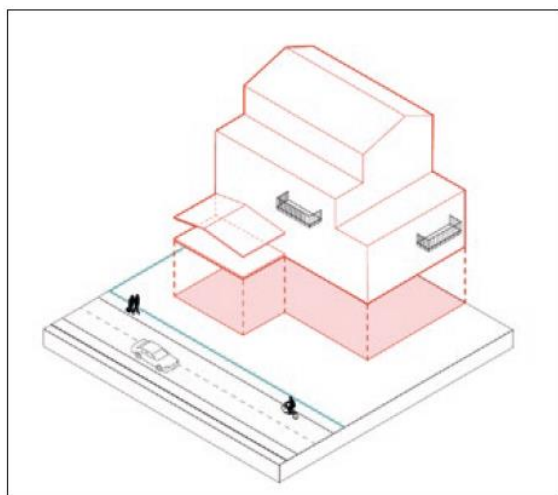
Comble (Source : CAUE) : partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Dépendance : Une dépendance, ou communs, est un bâtiment annexe au bâtiment principal, ou du moins une partie secondaire d'un ensemble architectural.

La dépendance apporte une fonction complémentaire et indissociable à la construction principale. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

Emplacement réservé : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social).

Emprise au sol (Source : Code de l'Urbanisme) : Emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction.



Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscine couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnements hors sol naturel / Les bassins
- Toute construction ou partie de construction maçonnée, quelle que soit la hauteur : terrasses couvertes, perrons, rampes d'accès de parkings, garages, etc.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les éléments architecturaux d'ornements (éléments de modénature, marquises, etc) ainsi que les balcons
- Les éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 0,30 mètres d'épaisseur maximum)

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol et la surface de l'unité foncière comprise au sein de la zone considérée.

Emprise publique (rattachée à la voie) : emprise affectée aux déplacements, ainsi que les espaces qui les accompagnent (trottoir, stationnement). Les voies ferrées et fluviales, les parcs et jardins ouverts au public et les cheminements doux ne constituent pas des emprises publiques ou des voies.

Espaces libres : espaces correspondant à la surface du terrain nu non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Espace de pleine terre : Un espace non construit peut être qualifié de pleine terre si les conditions suivantes sont cumulativement réunies :

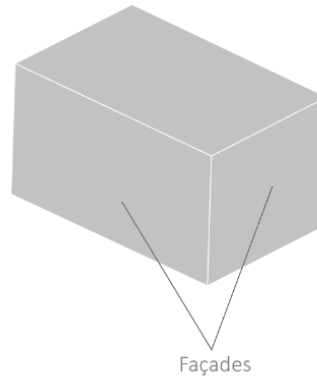
- Son revêtement est perméable

- Son sous-sol est libre de toute construction, installation ou équipement sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, à l'exclusion du passage de réseaux
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les revêtements type stationnement engazonné ne sont pas pris en compte dans les surfaces de pleine terre.

Extension (Source : lexique national d'urbanisme) : agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

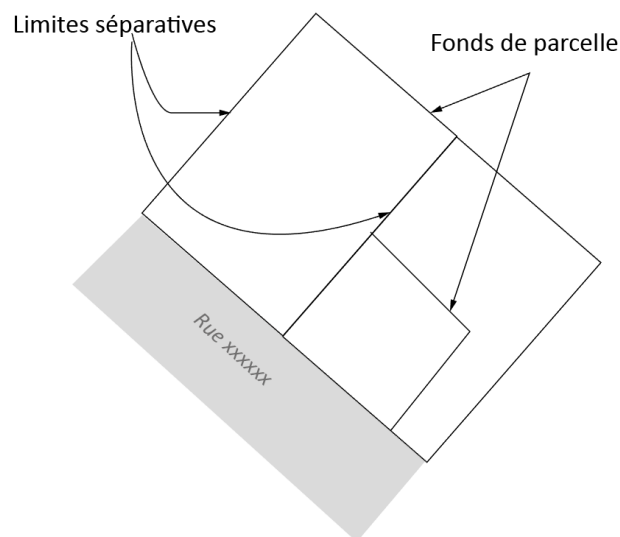
Façade (Source : lexique national d'urbanisme) : ensemble des parois extérieures d'une construction hors toiture. Elle intègre tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.



Fâitage (Source : CAUE) : arête supérieure d'un toit.

Hauteur maximale : différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le terrain naturel avant travaux.

Limite séparative (Source : lexique national d'urbanisme) : limite entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Locaux accessoires (Source : lexique national d'urbanisme) : ils sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Reconstruction : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Recul : distance séparant le projet de construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé.

Réhabilitation : toute opération visant à réutiliser une construction existante, avec ou sans changement de destination, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs.

Rénovation (Source : CAUE) [2] : ensemble des travaux tendant à remettre à neuf une construction impliquant de grosses modifications par rapport à l'état primitif, pouvant aller jusqu'à la démolition partielle ou totale et reconstruction avec modernisation.

Restauration (Source : CAUE) [2] : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction, en respectant l'état primitif.

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

Ruine : Construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations.

Second rideau :

Parcelle (B) située à l'arrière d'une propriété (A) située en limite de voie ou emprise publique. Généralement, seul l'accès à la parcelle (B) rejoint la voie ou emprise publique.

Stationnement :

- place/emplacement de stationnement : surface dédiée au stockage des véhicules, en dehors des voies de circulations
- aire de stationnement : groupement de places/emplacements de stationnement

Surface de plancher (Source : Code de l'Urbanisme) : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Toiture terrasse (Source : CAUE) : toiture plate, c'est-à-dire un toit à versants dont la pente n'excède pas 15%, sans charpente, donc sans comble. L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un acrotère.

Unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Lorsqu'une limite de zone coupe une unité foncière, seule la partie de l'unité foncière à l'intérieur de la zone est prise en compte pour le calcul des différentes règles.

Voirie : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers des communes. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Volume secondaire : volume représentant moins de 50% du volume principal.

CHAPITRE 2 : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

HABITATION	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement »
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Habitat Léger Permanent	Résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, destinées à être occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Il s'agit d'installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
Hébergement hôtelier	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Camping et hôtellerie de plein-air	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).
Aire naturelle de camping	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente, d'une caravane et/ou d'autocaravanes.

Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production,

	de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.	Constructions et installations destinées au fonctionnement de la CUMA.
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	Constructions et installations destinées aux activités de diversification de l'activité agricole. Sont notamment compris dans cette sous-destination, les locaux de transformation et de vente directe.
Le camping à la ferme	Terrain aménagé situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. Il peut comprendre 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes et peut accueillir des tentes, des caravanes et des autocaravanes.
Le changement de destination	Changement de la destination de la construction
La reconstruction à l'identique	
Les piscines	
Les affouillements et exhaussements de sol	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m ² .
Les carrières	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	-
Le stationnement isolé de caravanes	-