

- SOMMAIRE -

<u>TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	<u>3</u>
<u>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</u>	<u>11</u>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc	13
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up	27
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uv	41
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua	53
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue	63
<u>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</u>	<u>75</u>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU	77
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUp	83
<u>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u>	<u>99</u>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A	101
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ap	115
<u>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</u>	<u>127</u>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N STRICT	129
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Np	141
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Na	151
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NL	161
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nep	173

page intentionnellement blanche

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Page intentionnellement blanche

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de NUEIL SUR LAYON.

Il fixe en application des articles R.123-4 à R.123-10 du Code de l'Urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

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

2.1 - Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme restent applicables et notamment :

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

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

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

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

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

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

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

Article L.421-5

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

2.2 - Les articles réglementaires suivants du Code de l'Urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du P.L.U.

Article R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

(D. n°98-913, du 12 octobre 1998, art. 2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2 (D. n°77-755, du 7 juillet 1977, art. 4)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4 (D. n°77.775, du 7 juillet 1977, art. 5)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n°99-266, du 1^{er} avril 1999, art. 1) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

(D. n°99-266, du 1^{er} avril 1999, art. 1) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Article R.111-14-2 (D. n°77-1141, du 12 Octobre 1977, art. 9-11)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du Code Rural (*ancien article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature*). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15 (D. n°86-984, du 19 août 1986, art. 7-1 et D. n°98-913, du 12 octobre 1998, art. 5)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme, telle qu'elle résulte des

dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111-21 (D. n°77-755, du 7 juillet 1977, a rt. 14)

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

2.3 - Restent applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol dont une liste est jointe en annexe du document.

2.4 - Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zone urbaine, en zone à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière délimitées sur les documents graphiques du règlement, conformément aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

① **La zone urbaine**, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement, est constituée de 4 secteurs :

- Le secteur d'urbanisation ancienne, repéré par l'indice Uc ;
- Le secteur d'urbanisation périphérique au centre bourg, repéré par l'indice Up ;
- Le secteur d'urbanisation des villages, repéré par l'indice Uv ;
- Le secteur d'activité économique, repéré par l'indice Ua. ;
- Le secteur à vocation d'équipements collectifs, de sport et de loisirs, repéré par l'indice Ue

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

- Le secteur d'urbanisation future à long terme, repéré par l'indice 2AU ;
- Le secteur d'urbanisation future à court et moyen termes à vocation principale d'habitat sous diverses formes, repéré par l'indice 1AUp ; ce secteur comprend 8 sous secteurs : 1AUpa « Le Chatelier », 1AUp « les Oisillons », 1AUp « La Colinette », 1AUp « les Trois Pierres » ; 1AUpa « l'abbaye », 1AUpa « l'étang de Preuil » ; 1AUpa « Le clos de Preuil » ; 1AUpa « le pont de Preuil ».

③ **La zone agricole**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ; la zone agricole est composée de deux secteurs :

- le secteur A à vocation agricole
- le secteur Ap à vocation agricole situé dans un cadre paysager de qualité.

④ **La zone naturelle et forestière** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement, est constituée de 3 secteurs:

- Le secteur de protection stricte repéré par l'indice N, appelé aussi secteur N ;
- Le secteur de protection du patrimoine bâti repéré par l'indice Np ;
- Le secteur d'accueil d'équipements de loisirs, de détente, culturels et de tourisme dans un cadre naturel repéré par l'indice NL ;
- Le secteur spécifique aux installations techniques liées au traitement des eaux usées, à la gestion de l'eau et au traitement des déchets, repéré par l'indice Nep.
- Le secteur spécifique liée à la présence d'une activité à double vocation : vocation agricole et accueil spécialisé par le biais de la présence de foyers occupationnels, repéré par l'indice Na.

De plus les documents graphiques du règlement font apparaître :

- Les **espaces boisés classés** définis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre 1^{er}, livre III du Code Forestier (L. n°76-1285, du 31 décembre 1976, art. 28-1) ;
- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, service et organismes publics bénéficiaires ;

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - AUTORISATIONS SPÉCIALES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones et secteurs ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

ARTICLE 5 - PERMIS DE DÉMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir (application des articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) dans les zones couvertes par les périmètres suivants :

- Périmètre de protection des monuments historiques et sites classés,
- Périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits.

ARTICLE 6 - RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL

Il est rappelé que les dispositions propres au règlement sanitaire départemental demeurent applicables sur le territoire de la commune.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

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

La zone Urbaine est constituée de 4 secteurs :

- Le secteur Uc ;
- Le secteur Up ;
- Le secteur Uv ;
- Le secteur Ua ;
- Le secteur Ue,

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

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

Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc

Caractère du secteur :

Le secteur Uc correspond au centre bourg ancien de NUEIL SUR LAYON ainsi qu'au secteur des Martins en limite du centre bourg de Passavant sur Layon. Le bourg ancien coïncide avec le « cœur » de l'agglomération et cumule des fonctions d'habitat, de commerce, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

Le secteur Uc se caractérise par :

- Un bâti ancien, dense, implanté généralement en ordre continu et à l'alignement des voies ;
- La présence d'activités commerciales et de services, pour une grande part établis au rez-de-chaussée du bâti, sous la forme de « boutiques » ;
- Une grande variété d'espaces publics : rues, ruelles, places....
- Une valeur patrimoniale avec de nombreux édifices témoins de l'architecture traditionnelle.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

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

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements, en dehors des espaces boisés classés, sont soumis à autorisation.
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I – Article 2.4) ;
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, nécessitent une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE Uc1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uc2 sont interdites et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les installations d'élevage ;
- Les carrières,
- ...

ARTICLE Uc2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Sont admises, dans le respect des articles Uc3 à Uc14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - d'habitations et leurs annexes,
 - d'hôtellerie,
 - d'équipements collectifs,
 - de commerce,
 - de bureaux et de services,
 - de stationnement ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;
- Les lotissements à destination principale d'habitation.

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Uc3 à Uc14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques et d'insalubrité pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,

ces conditions étant cumulatives ;
- L'extension des constructions existantes dont l'activité est incompatible avec le caractère et la vocation du secteur à condition :
 - que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les dangers éventuels,

ces conditions étant cumulatives ;
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante dans le secteur ;

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation et installation autorisée dans le secteur.
- Les reconstructions à l'identique, sans changement de destination, après destruction par sinistre, des constructions autorisées dans le secteur dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre. Dans le cas d'un bâtiment présentant initialement des aspects dommageables pour le paysage environnant (volume, matériaux...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uc3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE Uc4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique devra être mise en place, notamment en cas de double alimentation (réseau collectif / puits privé).

4.2 - Eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Uc5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Uc6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

6.2 - Exceptions

Une implantation en retrait de l'alignement et en harmonie avec les constructions voisines peut être admise dans le cas où des constructions en bon état situées à proximité immédiate sont implantées en retrait. Dans le cas où cette disposition conduirait à un retrait important, il peut être imposé un dispositif de clôture, ou autre, préservant la continuité visuelle des façades (mur de clôture d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claires-voies (grille), porche, ...).

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissements, groupe d'habitations,...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent également être autorisées, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même. En vue de respecter l'harmonie générale et la typologie du centre bourg ancien, il peut être imposé un dispositif permettant de préserver la continuité visuelle des façades tel que front bâti, murs de clôture, porches... ;

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement bâti :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bains,...) ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

6.3 - Terrain situé à l'angle de deux rues

6.3.1 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de chacune des voies formant l'angle de rue, de façon à respecter le gabarit défini par les constructions existantes.

6.3.2 – Exception

Une implantation en retrait de l'alignement de l'une des deux rues peut être autorisée à condition de réaliser un dispositif de clôture ou autre, préservant la continuité visuelle des façades

6.4 - Terrain situé entre deux voies

Les règles précédentes doivent être appliquées par rapport à la rue qui comporte la meilleure unité d'implantation à l'alignement ; sauf exception justifiée par le caractère particulier de celle-ci, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport à l'autre rue.

6.5 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonne et / ou cyclable et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article Uc7 ci après.

ARTICLE Uc7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Implantation sur les limites séparatives aboutissant aux voies

Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur une limite séparative au moins (implantation en ordre continu ou semi-continu). Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu, une marge latérale doit être réservée de telle manière que la distance séparant la construction de la limite séparative soit, au moins égale à la demi hauteur du bâtiment projeté, avec un minimum de 3 mètres.

Une implantation différente en harmonie avec les constructions voisines en bon état, édifiées en retrait des limites séparatives, peut être admise si la continuité des constructions sur l'alignement est assurée par l'association du bâti avec des éléments tels que mur de clôture ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claires-voies (grille, ...), porche...

7.2 - Implantation sur les autres limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance séparant la construction de la limite séparative soit toujours au moins égale à la demi hauteur du bâtiment projeté avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 4,00 mètres sur cette limite avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
- lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.

En sus s'appliquent notamment les dispositions de l'article 11.4 relatif aux pentes, aux gabarits et à l'aspect des toitures.

7.3 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bains,...) ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations), des dispositions différentes peuvent également être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

ARTICLE Uc8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur absolue du bâtiment le plus haut, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de trois mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouvertures de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et de défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

Des implantations différentes de celles engendrées par les règles ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE Uc9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uc10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place (corniches, égouts de toiture). Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple).

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE Uc11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

11.2 - Façades

11.2.1 – Matériaux

Les matériaux préfabriqués utilisés en parement extérieur (briques creuses, agglomérés, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit.

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Les enduits d'une même construction (y compris annexes) ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration les teintes criardes sont interdites.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Pour les bâtiments d'activités, les bardages bois sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques ou fibrociment (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages).

11.2.2 - Baies et ouvertures

Dans le cas des constructions neuves, dont l'architecture s'apparente à l'architecture ancienne et le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront plus hauts que larges à l'exception des portes de garage et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Les menuiseries d'une même façade doivent être traitées de façon homogène notamment en ce qui concerne leur couleur.

11.3 - Toitures

Les couvertures doivent être réalisées soit en ardoises sur des pentes de 45° environ soit en tuiles demi-rondes sur des toitures de faible pente (20° environ). D'autres matériaux peuvent éventuellement être autorisés en fonction de l'environnement ou de la nature de la construction (bâtiment de faible emprise : transformateur d'électricité par exemple).

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Des éléments de toitures terrasses peuvent être admis dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

La pose de panneaux solaires (énergie renouvelable) est autorisée sur les toitures non visibles depuis l'espace public.

Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs et le même aspect que les matériaux précités sont autorisés.

11.4 - Traitement des abords

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

Sont interdites les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Préservation des murs

Les murs ayant un caractère remarquable figurent aux documents graphiques du règlement avec une légende spécifique. Ces murs qui constituent un élément de paysage doivent être préservés et mis en valeur au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme.

Il importe que ces murs soient préservés dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les percements d'ampleur limitée (4,00 mètres maximum) peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause leur intégrité ; des travaux de réfection, voire de reconstruction, peuvent être également autorisés, à partir du moment où la typologie et la mise en œuvre traditionnelle des matériaux sont respectées.

11.6 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

11.6.1 - Dispositions générales

- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.
- A l'exception des murs de clôture édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder :
 - 1,40 mètre tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul
 - 1,80 mètre sur les limites séparatives.
- Les clôtures éventuelles doivent être de forme simple et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants ; elles doivent présenter un aspect homogène sur l'ensemble de la façade de l'unité foncière.
- Les matériaux préfabriqués utilisés en parement extérieur doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou de bois, les formes et les structures compliquées.
- Sont déconseillées les haies mono spécifiques de conifères.

11.6.2 - Clôtures à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul éventuelle

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut en pierres ou enduit comme les constructions, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté éventuellement par un dispositif à claires-voies (grille). Le grillage, de quelque nature que ce soit, n'est pas admis,
- soit par un mur en pierres ou enduit comme les constructions.

Un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

11.6.3 - Clôtures en limites séparatives et au-delà de la marge de recul éventuelle

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claires-voies,
- soit par un grillage ou tout autre dispositif à claires-voies (lisses, bois), doublé ou non d'une haie vive.

ARTICLE Uc12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

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

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

12.2 - Règles de stationnement

Il est exigé :

- **Pour les logements** : deux places de stationnement par logement dans les cas d'opérations portant sur trois logements et plus, que ce soit :
 - en construction neuve,
 - en réaménagement de locaux existants ayant préalablement une autre destination,
 - en réaménagement d'un immeuble ayant déjà un usage de logement, dans la mesure où il y a création d'au moins un logement supplémentaire et que le nombre total est égal à 3 ou plus,
 - en cas de combinaison des cas de figure qui précèdent.

Les logements sociaux ne sont pas soumis aux règles de stationnement

- **Pour les bureaux et services** : une place par 20 m² de S.H.O.N. lorsque celle-ci est supérieure à 60 m² ;

- **Pour les établissements artisanaux** : une place par 60 m² de S.H.O.N. lorsque celle-ci est supérieure à 300 m²

Pour les commerces, hôtels et restaurants aucune règle de stationnement n'est définie

ARTICLE Uc13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13. 1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle des dépôts par exemple).

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

ARTICLE Uc14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up

Caractère du secteur :

Le secteur Up correspond pour la plus grande part à l'urbanisation récente de la commune. Il coïncide avec les quartiers périphériques au centre bourg. Il se caractérise ainsi par :

- Une densité plus faible que le centre bourg ancien ;
- La discontinuité du bâti construit généralement en retrait des voies ;
- La présence ponctuelle d'activités commerciales, de services et d'équipements publics.

Vocation du secteur :

La vocation du secteur Up est de permettre la poursuite du développement de l'agglomération en accueillant l'habitat sous diverses formes et s'adaptant à son environnement bâti immédiat et de permettre l'accueil d'activités compatibles avec celui-ci.

Le secteur Up comprend un sous-secteur Upa dans lequel les constructions doivent faire l'objet de la mise en place d'un assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements, en dehors des espaces boisés classés, sont soumis à autorisation
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE Up 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Up2 et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les carrières...

ARTICLE Up2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Sont admises dans le respect des articles Up3 à Up14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - d'habitations et leurs annexes,
 - d'hôtellerie,
 - d'équipements collectifs,
 - de commerce,
 - de bureaux et de services,
 - de stationnement ;
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;
- Les lotissements à destination principale d'habitation.

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Up3 à Up 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques et d'insalubrité pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,

ces conditions étant cumulatives ;
- L'extension des constructions existantes dont l'activité est incompatible avec le caractère et la vocation du secteur à condition :
 - que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les dangers éventuels,

ces conditions étant cumulatives ;
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante dans le secteur ;

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation et installation autorisées dans le secteur.
- Les reconstructions à l'identique, sans changement de destination, après destruction par sinistre, des constructions autorisées dans le secteur dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre. Dans le cas d'un bâtiment présentant initialement des aspects dommageables pour le paysage environnant (volume, matériaux...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Up3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise. Une largeur supérieure proportionnelle à leur fonction peut être exigée.

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

En sus, il apparaît sur les documents graphiques du règlement, avec une légende spécifique, une interdiction de réaliser des accès directs aux lots sur la R.D. 69.

3.4 - Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Up4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune. Une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique devra être mise en place, notamment en cas de double alimentation (réseau collectif / puits privé).

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 – en dehors du sous-secteur Upa :

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

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

4.2.2 –dans le sous-secteur Upa :

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit faire l'objet de la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Up5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le sous secteur Upa : la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE Up6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

6.2 - Exceptions

Une implantation en alignement ou en retrait d'une construction en bon état existante à proximité immédiate est autorisée si cette dernière est implantée à moins de 5 mètres en retrait de l'alignement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité,...).

6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonne et / ou cyclable et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article Up 7 ci après.

ARTICLE Up7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

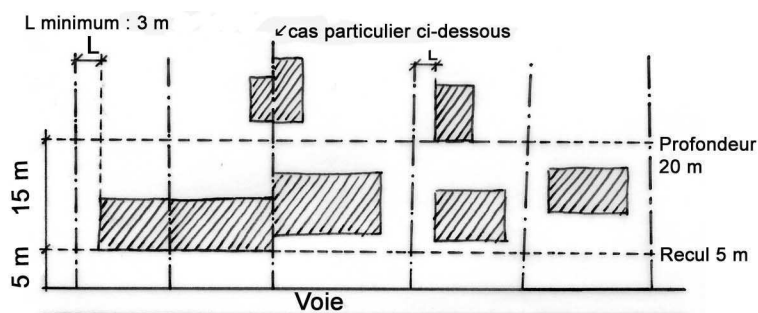
7.1 - Règles générales

7.1.1 - Implantation sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.

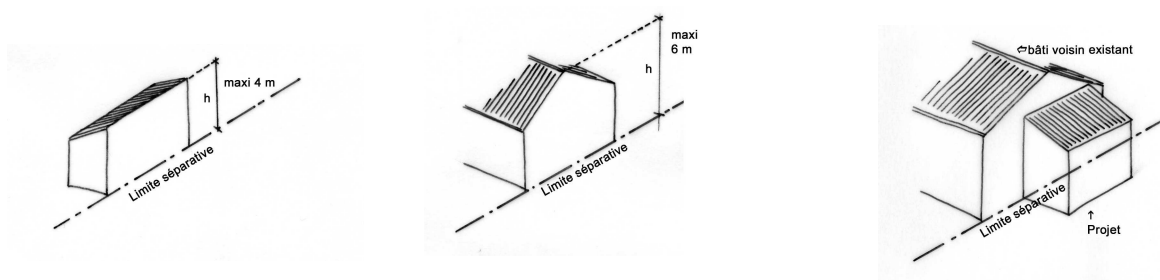
7.1.2 - Implantation au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article 7.1.1

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à 3 mètres.



Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 4,00 mètres sur cette limite avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
- lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.



En sus s'appliquent notamment les dispositions de l'article 11.4 relatif aux pentes, aux gabarits et à l'aspect des toitures.

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bains,...) ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

ARTICLE Up8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur absolue du bâtiment le plus haut, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de trois mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouvertures de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et de défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

Des implantations différentes de celles engendrées par les règles ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE Up9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Up10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place (corniches, égouts de toiture). Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple).

Pour toutes les autres constructions nouvelles, sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë la hauteur ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE Up11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

11.2 - Façades

11.2.1 – Matériaux

Les matériaux préfabriqués utilisés en parement extérieur (briques creuses, agglomérés, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit.

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Les enduits d'une même construction (y compris annexes) ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doivent être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration les teintes criardes sont interdites.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Pour les bâtiments d'activités, les bardages bois sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques ou fibrociment (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages).

11.2.2 - Baies et ouvertures

Dans le cas des constructions neuves, dont l'architecture s'apparente à l'architecture ancienne et le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront plus hauts que larges à l'exception des portes de garage et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Les menuiseries d'une même façade doivent être traitées de façon homogène notamment en ce qui concerne leur couleur.

11.3 - Toitures

Les couvertures doivent être réalisées soit en ardoises sur des pentes de 45° environ soit en tuiles demi-rondes sur des toitures de faible pente (20° environ). D'autres matériaux peuvent éventuellement être autorisés en fonction de l'environnement ou de la nature de la construction (bâtiment de faible emprise : transformateur d'électricité par exemple).

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Des éléments de toitures terrasses peuvent être admis dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

La pose de panneaux solaires (énergie renouvelable) est autorisée sur les toitures non visibles depuis l'espace public (à l'arrière du bâtiment).

Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs et le même aspect que les matériaux précités sont autorisés.

11.4 - Traitement des abords

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

Sont interdites les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

11.5.1 - Dispositions générales

- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.
- A l'exception des murs de clôture édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder :
 - 1,40 mètre tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul ;
 - 1,80 mètre sur les limites séparatives.
- Les clôtures éventuelles doivent être de forme simple et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants ; elles doivent présenter un aspect homogène sur l'ensemble de la façade de l'unité foncière.
- Les matériaux préfabriqués utilisés en parement extérieur (parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou de bois, les formes et les structures compliquées.
- Sont déconseillées les haies mono spécifiques de conifères.

11.5.2 - Clôtures à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul éventuelle

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut en pierres ou enduit comme les constructions, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté éventuellement par un dispositif à claires-voies (grille). Le grillage, de quelque nature que ce soit, n'est pas admis,
- soit par un mur en pierres ou enduit comme les constructions.

Un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

11.5.3 - Clôtures en limites séparatives et au-delà de la marge de recul éventuelle

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claires-voies,
- soit par un grillage ou tout autre dispositif à claires-voies (lisses, bois), doublé ou non d'une haie vive.

ARTICLE Up12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

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

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

12.2 - Règles de stationnement

Il est exigé :

- **Pour les logements** : deux places de stationnement par logement ;

Les logements sociaux ne sont pas soumis aux règles de stationnement.

- **Pour le commerce** : une place de stationnement par 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m² ;
- **Pour les restaurants** : une place de stationnement par 20 m² de salle à manger ;
- **Pour les bureaux et services** : une place par 20 m² de S.H.O.N. lorsque celle-ci est supérieure à 60 m² ;
- **Pour les établissements artisanaux** : une place par 60 m² de S.H.O.N. lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

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

ARTICLE Up13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13. 1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

13.3 - Aires de stationnements

Les aires de stationnements groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

ARTICLE Up14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

TITRE II

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uv

Caractère du secteur :

Le secteur Uv correspond aux villages de La Grise, La Croix, Vaillé Rochereau et Foye situés au sein de l'espace rural et agricole sur des axes privilégiés d'accès au centre bourg ancien.

Le secteur Uv se caractérise par la présence d'un bâti ancien en partie regroupé, relativement dense, implanté généralement en ordre continu ou semi continu mais pas forcément à l'alignement des voies et n'excédant pas deux niveaux. Ces villages ont également fait l'objet d'une urbanisation ponctuelle plus récente sous forme pavillonnaire.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- d'affirmer et de conforter la présence des villages au sein de l'espace rural en y autorisant notamment d'éventuelles activités de commerces, de services ou artisanales compatibles avec le caractère résidentiel des lieux, assurant une mixité des fonctions,
- de permettre une évolution du tissu urbain pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement,

tout en préservant l'ensemble des éléments contribuant à l'identité du lieu

Conformément au schéma d'assainissement la constructibilité d'une partie du village de Vaillé Rochereau est subordonnée à la réalisation d'un système d'assainissement autonome regroupé (voir zonage d'assainissement). Toutefois quelques parcelles non raccordables au système d'assainissement autonome regroupé devront être assainies à titre définitif de façon autonome selon un dispositif adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Pour les autres villages (Foye, La Croix et La Grise), la filière d'assainissement autonome a été retenue.

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements, en dehors des espaces boisés classés, sont soumis à autorisation.
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE Uv1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Uv2 et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les constructions industrielles
- Les installations d'élevage ;
- Les carrières.

ARTICLE Uv2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Sont admises, dans le respect des articles Uv3 à Uv14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - d'habitation et leurs annexes,
 - d'équipements collectifs,
 - de bureaux et de services,
 - de commerce;
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- Les aires stationnement ouvertes au public ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;
- Les lotissements à destination principale d'habitation.

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Uv3 à Uv14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier,
 - qu'elles ne présentent pas de risques et d'insalubrité pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - dans le cas des entrepôts, que ceux-ci soient liés à une activité de vente sur place.

ces conditions étant cumulatives ;

- La réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dont l'activité est incompatible avec le caractère et la vocation du secteur à condition :
 - que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les dangers éventuels,

ces conditions étant cumulatives ;

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uv3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

Toute création de nouveaux accès directs aux lots est interdite sur les R.D. 69 et 168.

ARTICLE Uv4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique devra être mise en place, notamment en cas de double alimentation (réseau collectif / puits privé).

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 – règle générale

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit faire l'objet de la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2 – cas particulier : village de Vaillé Rochereau

4.2.2.1 – dans le secteur d'assainissement autonome regroupé :

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

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

4.2.2.2 – en dehors du secteur d'assainissement autonome regroupé :

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit faire l'objet de la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les lotissements et les groupes d'habitation, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Uv5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le cas où un assainissement autonome serait autorisé, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE Uv6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en harmonie avec les constructions environnantes.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

6.2 - Exceptions

Une implantation en alignement ou en retrait d'une construction en bon état existante à proximité immédiate est autorisée si cette dernière est implantée à moins de 5 mètres en retrait de l'alignement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité,...).

6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies soit à au moins 3 mètres en retrait.

ARTICLE Uv7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur une limite séparative au moins (implantation en ordre continu ou semi-continu). Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu, une marge latérale doit être réservée de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi hauteur dudit bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

En outre, les constructions doivent être implantées en harmonie avec le bâti environnant comme il l'est stipulé à l'article Uv11.

ARTICLE Uv8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur absolue du bâtiment le plus haut, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de 3 mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouvertures de pièces habitables et que les exigences de sécurité et de défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

Des implantations différentes de celles engendrées par les règles ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE Uv9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Uv10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue ou autour d'une place (corniche, égouts de toiture...)

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE Uv11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

11.2 - Façades

11.2.1 – Matériaux

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

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre naturel existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué de teintes sombres sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués ou fibrociment (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages).

11.2.2 - Baies et ouvertures

Dans le cas des constructions neuves, dont l'architecture s'apparente à l'architecture ancienne et le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront plus hauts que larges à l'exception des portes de garage et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Les menuiseries d'une même façade doivent être traitées de façon homogène notamment en ce qui concerne leur couleur.

11.3 - Toitures

Les couvertures doivent être réalisées soit en ardoises sur des pentes de 45° environ soit en tuiles demi-rondes sur des toitures de faible pente (20° environ). D'autres matériaux peuvent éventuellement être autorisés en fonction de l'environnement ou de la nature de la construction (bâtiment de faible emprise : transformateur d'électricité par exemple).

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Des éléments de toitures terrasses peuvent être admis dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

La pose de panneaux solaires (énergie renouvelable) est autorisée sur les toitures non visibles depuis l'espace public (à l'arrière du bâtiment).

Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs et le même aspect que les matériaux précités sont autorisés.

11.4 - Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires

11.5.1 - dispositions générales

- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.
- A l'exception des murs de clôture édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, La hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder :
 - 1,40 mètre tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul ;
 - 1,80 mètre sur les limites séparatives.
- Les clôtures éventuelles doivent être de forme simple et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants ; elles doivent présenter un aspect homogène sur l'ensemble de la façade de l'unité foncière.
- Les matériaux de construction préfabriqués (parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou de bois, les formes et les structures compliquées.
- Sont déconseillées les haies mono spécifiques de conifères.

11.5.2 - Clôtures à l'alignement

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut en pierres ou enduit comme les constructions, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté éventuellement par un dispositif à claires-voies (grille). Le grillage, de quelque nature que ce soit, n'est pas admis,
- soit par un mur en pierres ou enduit comme les constructions.

Un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

11.5.3 - Clôtures en limites séparatives

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claires-voies,
- soit par un grillage ou tout autre dispositif à claires-voies (lisses, bois), doublé ou non d'une haie vive.

11.6 – préservation des murs

Les murs ayant un caractère remarquable figurent aux documents graphiques du règlement avec une légende spécifique. Ces murs qui constituent un élément de paysage doivent être préservés et mis en valeur au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme.

Il importe que ces murs soient préservés dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les percements d'ampleur limitée (4,00 mètres maximum) peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause leur intégrité ; des travaux de réfection, voire de reconstruction, peuvent être également autorisés, à parti du moment où la typologie et la mise en œuvre traditionnelle des matériaux sont respectées.

ARTICLE Uv12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

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

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

12.2 - Règles de stationnement

Il est exigé :

- **Pour les logements** : deux places de stationnement par logement dans les cas d'opérations portant sur trois logements et plus, que ce soit :
 - en construction neuve,
 - en réaménagement de locaux existants ayant préalablement une autre destination,
 - en réaménagement d'un immeuble ayant déjà un usage de logement, dans la mesure où il y a création d'au moins un logement supplémentaire et que le nombre total est égal à 3 ou plus,
 - en cas de combinaison des cas de figure qui précèdent.

Les logements sociaux ne sont pas soumis aux règles de stationnement

- **Pour les bureaux et services** : une place par 20 m² de S.H.O.N. lorsque celle-ci est supérieure à 60 m² ;

- **Pour les établissements artisanaux** : une place par 60 m² de S.H.O.N. lorsque celle-ci est supérieure à 300 m²

Pour les commerces, hôtels et restaurants aucune règle de stationnement n'est définie

12.3 - Pour les autres constructions autorisées, le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations

ARTICLE Uv13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

13.3 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

ARTICLE Uv14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

TITRE II

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Caractère du secteur :

Le secteur Ua correspond au secteur voué à l'activité économique.

Le secteur Ua se compose de 2 sites distincts. L'un est implanté au nord du bourg aggloméré, l'autre est situé au nord ouest du village de la Croix le long de la route départementale 77.

Le secteur Ua se caractérise par :

- La présence d'activités à vocation industrielle, commerciale, d'entrepôt, de services,... ;
- Des bâtiments d'activités aux volumes plus ou moins importants et des espaces de stockage extérieurs ;
- Un parcellaire assez grand et un bâti discontinu construit en retrait des voies ;
- Une densité de construction assez faible.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- De permettre l'accueil de nouvelles activités compatibles avec celles existantes ;
- De rassembler l'ensemble de ces activités pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres quartiers (notamment d'habitat) et faciliter leur bon fonctionnement ;
- De permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de telles activités.

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua 2 et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les carrières....

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

2.1 -Sont admises, dans le respect des articles Ua 3 à Ua 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - de commerce,
 - d'artisanat,
 - de bureaux et de services,
 - d'équipements collectifs,
 - d'entrepôts,
 - de stationnement ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;
- Les lotissements d'activités.

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

- La réfection, l'aménagement des constructions existantes et leurs extensions y compris la construction d'annexes (sans création de logement supplémentaire) ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées à direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans le secteur (logement de fonction),
 - qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments d'activité,
 ces conditions étant cumulatives ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique devra être mise en place, notamment en cas de double alimentation (réseau collectif / puits privé).

4.2 - Eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit faire l'objet de la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le cas de l'assainissement autonome, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas suivant, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonne et / ou cyclable et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article Ua 7 ci après.

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

7.1 - Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum à 3 mètres.

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou des impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité,...), à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives formant le périmètre du secteur Ua.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur absolue du bâtiment le plus haut, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de 4 mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouvertures de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et de défense contre l'incendie sont satisfaites par ailleurs.

Une distance de 4 mètres peut être exigée entre deux constructions.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation visée à l'article Ua 2.2 ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

Pour les autres constructions autorisées aucune hauteur n'est définie. .

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...)

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs.

11.2 - Façades

Elles doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d'autre matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...)

Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

11.3 - Toitures

Pour les autres constructions, les toitures doivent s'harmoniser avec les façades (tuiles, bac acier de même teinte que les façades, fibrociment de teinte sombre, ...). Les toitures en pente de bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) doivent présenter une unité de pente.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.4 - Extensions ultérieures

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

11.5 - Traitement des abords

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide, ainsi que les clôtures hautes en plaques ciment préfabriquées sont interdites.

On aura plutôt recours à des clôtures en grillage métallique ou grillage en treillis soudés, doublées ou non d'une haie vive constituée de plusieurs essences locales.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

13.2 - Obligation de planter

Des plantations à créer figurent sur les documents graphiques avec une trame spécifique. Ceux-ci doivent faire l'objet de plantations de haies à dominantes arbustives et bocagères conformes à l'environnement local. Les haies mono spécifiques de conifères, qui constitueraient des lignes très rigides dans le paysage, sont déconseillées.

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

TITRE II
CHAPITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Caractère du secteur :

Le secteur Ue correspond au principal pôle d'équipements sportifs du bourg.

Le secteur Ue se caractérise par :

La présence d'équipements de sports et de loisirs (terrains de sports, gymnase, aires de détente, ...) accueillant du public.

La présence de bâtiments au volume important

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

de maintenir et de conforter ce pôle d'équipements existant en accueillant de nouvelles activités compatibles avec celles-ci,

de permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de tels équipements,

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue 2 et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les constructions industrielles ;
- Les carrières.

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

2.1 - Sont admises dans le respect des articles Ue 3 à Ue 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - d'équipements collectifs socio-éducatifs, culturels, de sports, de loisirs et de tourisme,
 - de stationnement ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.

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

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées à l'article Ue 2.1 ;
- Les constructions à destination de bureaux et services à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées à l'article Ue 2.1 ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ue 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise. Une largeur supérieure proportionnée à leur fonction peut être exigée.

3.3 - Accès

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

3.4 - Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ue 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique devra être mise en place, notamment en cas de double alimentation (réseau collectif / puits privé).

4.2 - Eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ue 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas suivant, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonne et / ou cyclable et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article Ue7 ci après.

ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives formant le périmètre du secteur Ue.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur absolue du bâtiment le plus haut, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces principales.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de 3 mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouvertures de pièces principales et que les exigences de la sécurité et de défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

Des implantations différentes de celles engendrées par les règles ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation visée à l'article Ue 2.2 ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

Aucune règle de hauteur n'est fixée pour les autres constructions autorisées à l'article Ue 2

ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Affirmer et renforcer la qualité paysagère du site.*

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...).

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs.

11.2 - Façades

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

Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

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

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

11.3 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent au moins comporter deux pans.

Pour les autres constructions, les toitures doivent s'harmoniser avec les façades et respecter l'environnement existant. Les toitures en pente de bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) doivent présenter une unité de pente.

La pose de panneaux solaires (énergie renouvelable) est autorisée sur les toitures non visibles depuis l'espace public.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.4 - Extensions ultérieures

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

11.5 - Traitement des abords

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

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Clôtures

Les clôtures doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants ;

les matériaux préfabriqués (parpaings...) utilisés en parement extérieur doivent être recouverts d'un enduit ;

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic) ;

Sont interdites les clôtures en plaques pleines de béton moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou de bois, les formes et les structures compliquées,

La hauteur des clôtures éventuelles est limitée à 1,80 mètre ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

On aura plutôt recours à des clôtures en grillage métallique ou grillage en treillis soudés, doublées ou non d'une haie vive privilégiant l'utilisation de plusieurs essences locales.

ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

12.2 – règles de stationnement

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.1 – pour les constructions à usage de bureau,

1 place pour 20 m² de plancher hors œuvre affecté à l'activité.

12.2.2- pour les salles de spectacle et de réunion

1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

12.2.3 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

13.2 - Aires de stationnements

Les aires de stationnements groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

Page intentionnellement blanche

Page intentionnellement blanche

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

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

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

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

La zone AU est constituée de 2 **secteurs** dont la constructibilité est soumise à certaines conditions :

- **Le secteur 2AU** dont l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U. ;
- **Le secteur 1AUp**, dont l'urbanisation est soumise au respect des conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le présent règlement accompagné de ses documents graphiques ;

le secteur 1 AUp est constitué de 8 sous-secteurs :

- Secteurs situés en périphérie du bourg :
 - 1AUp « Les Trois Pierres »,
 - 1AUpa « Le Chatellier »,
 - 1AUp « La Colinette »,
 - 1AUp « Les Oisillons »,
- secteurs situés en périphérie du village de Preuil
 - 1AUpa « l'Etang de Preuil »,
 - 1AUpa « Le Clos de Preuil »,
 - 1AUpa « Le Pont de Preuil ».

Les sous secteurs 1AUpa renvoient à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

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

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

Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

Caractère du secteur :

Le secteur 2AU est destiné à l'urbanisation future à long terme. Il recouvre des terrains à caractère naturel, actuellement peu ou non équipés et difficilement accessibles. L'absence de liaisons confortables et directes avec le reste de l'agglomération ne permet pas d'envisager une urbanisation à court terme.

Vocation du secteur :

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Le secteur 2AU est composé d'un sous secteur 2AUa, dont l'indice de référence « a » renvoie à la vocation d'activités économiques. Il correspond à la future zone d'activités intercommunale prévue au lieu dit de La Provendrie en bordure de la future 2x2 voies Saumur – Cholet.

Dans le secteur 2AU, les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à l'occasion de la modification ou de la révision du P.L.U., procédures destinées à préciser les conditions de cette urbanisation.

Le secteur 2AU est donc pour le moment inconstructible.

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements, sont soumis à autorisation.

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Sont admises dans le respect des articles 2AU3 à 2AU14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles 2AU3 à 2AU14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés à des équipements d'infrastructures ou à des équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;

Les constructions autorisées susceptibles d'être gênées par le bruit, et situées à moins de 100 mètres du bord de la chaussée de la route départementale 960 et situées au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 3 aux documents graphiques, doivent comprendre un isolement acoustique satisfaisant aux règles en vigueur (loi « Bruit » du 31/12/1992 et arrêtés d'application)

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 – règle générale

Pour les constructions existantes, seules peuvent être autorisées les améliorations des accès existants. Toute création d'accès nouveau est interdite.

3.2 - Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 2AU4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobiles et des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables.

6.2 – cas particulier de la R.D. 960

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 960.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

6.3 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf nécessités techniques s'imposant aux ouvrages d'infrastructure ou de service public, les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Des clôtures non agricoles peuvent être admises uniquement pour des parcelles déjà bâties et pour des ouvrages d'intérêt public. Elles doivent respecter les plantations existantes (haies ou boisements).

11.2 – éléments de patrimoine bâti à préserver

La réfection, l'aménagement et l'extension des édifices faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7^{ème} du code de l'Urbanisme doivent s'envisager dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le caractère naturel du secteur doit être préservé.

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUp

Caractère du secteur :

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

Vocation du secteur :

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

le secteur 1 AUp est constitué de 8 sous-secteurs :

- Secteurs situés en périphérie du bourg :
 - 1AUp « Les Trois Pierres »,
 - 1AUpa « Le Chatelier »,
 - 1AUp « La Colinette »,
 - 1AUp « Les Oisillons »,
 - 1AUpa « l'Abbaye ».
- Secteurs situés en périphérie du village de Preuil
 - 1AUpa « l'Etang de Preuil »,
 - 1AUpa « Le Clos de Preuil »,
 - 1AUpa « Le Pont de Preuil ».

L'indice « a » des secteurs 1AUp « a » renvoie à la réalisation d'un assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Présentation des conditions d'urbanisation

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

On pourra également se reporter à la partie C du Rapport de Présentation dans laquelle figure, sous forme de simulation, un exemple d'aménagement pour chaque secteur 1AUp. Ces exemples illustrent les principes d'organisation définis dans le présent règlement en tenant compte des points forts du site tels qu'ils ont pu être perçus, et permettent de décrire « l'esprit » des aménagements souhaités pour ces futurs quartiers sans pour autant figer précisément le parti d'aménagement. D'autres esquisses, prévoyant par exemple des adaptations des tracés de voies, des voies supplémentaires,... sont bien entendu possibles en respectant les principes du règlement (figurant sur les documents graphiques et dans les présentes pièces écrites).

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements, en dehors des espaces boisés classés, sont soumis à autorisation.
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE 1AUp1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes non prévues à l'article 1AUp2 et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les installations agricoles
- Les carrières...

ARTICLE 1AUp2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Sont admises dans le respect des articles 1AUp3 à 1AUp14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.
- Les aménagements, la réfection et l'extension des constructions existantes (annexes accolées ou non), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur.

2.2 - Sont admises, dans le respect des articles 1AUp3 à 1AUp14, et dans le respect des 3 conditions cumulatives suivantes... :

⇒ L'opération projetée intéresse un ensemble immobilier comportant au minimum 3 lots ou 3 logements ou la totalité du secteur restant à urbaniser (reliquat du secteur) ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements collectifs et sociaux,

⇒ L'opération projetée présente un schéma d'aménagement cohérent, respectant les principes d'organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement et dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

⇒ De réaliser ou de programmer les équipements publics nécessaires à leur desserte ;

...les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - d'habitations et leurs annexes,
 - d'hôtellerie,
 - d'équipements collectifs,
 - de commerce,
 - de bureaux et de services,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les lotissements à destination principale d'habitation ;
- Les constructions à destination de stationnement à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans le secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation et installation autorisée dans le secteur ;

- les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier,
 - qu'elles ne présentent pas de risques et d'insalubrité pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 ces conditions étant cumulatives.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUp3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

3.4 - Prescriptions particulières

3.4.1 - Sous-secteur 1AUp « les Oisillons »

Des tracés indicatifs de voies résidentielles, destinées à être ouvertes à la circulation automobile, figurent avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Ces voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise.

L'une d'entre elles doit s'amorcer à partir de la rue des Pinsons et doit permettre de rejoindre la rue du Paradis.

L'autre voie structurante doit s'amorcer à partir de la rue des Oisillons et doit également permettre de rejoindre la rue du Paradis.

Des tracés indicatifs pour l'amorce de voirie résidentielle, destinée à être ouverte à la circulation automobile, figurent avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Ces amorces de voirie doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise.

Un tracé indicatif de liaison piétonne et / ou cyclable figure également avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

3.4.2 - Sous-secteurs 1AUp « les Trois Pierres », « la Colinette », et sous-secteur 1AUpa le Pont de Preuil »

Des tracés indicatifs pour l'amorce de voirie résidentielle, destinée à être ouverte à la circulation automobile, figurent avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Ces amorces de voirie doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise.

Des tracés indicatifs de liaisons piétonnes et / ou cyclable figurent également avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

3.4.3 - Sous-secteur 1AUpa « le Clos de Preuil »

Un tracé indicatif pour l'amorce de voirie résidentielle, destinée à être ouverte à la circulation automobile, figure avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Cette amorce de voirie doit avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise. Ce nouvel accès doit s'amorcer à partir de l'emplacement réservé n°10.

Aucun lot créé ne doit prendre directement accès sur la Route Départementale 69 (une légende spécifique figure sur les documents graphiques du règlement)

3.4.4 - Sous-secteur 1AUpa « L'étang de Preuil »

Un tracé indicatif de voie résidentielle, destinée à être ouverte à la circulation automobile, figure avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Cette voie nouvelle doit avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise.

Aucun lot créé ne doit prendre directement accès sur la Route Départementale 69 (une légende spécifique figure sur les documents graphiques du règlement)

Un tracé indicatif de liaison piétonne et / ou cyclable figure également avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. L'amorce de cette liaison doit s'effectuer à partir de l'emplacement réservé n°11.

ARTICLE 1AUp4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique devra être mise en place, notamment en cas de double alimentation (réseau collectif / puits privé).

4.2 - Eaux usées

4.2.1 – dans les sous-secteurs 1AUpa :

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit faire l'objet de la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2 – en dehors des sous-secteurs 1AU_pa :

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU_p5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le sous secteur 1AU_pa, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE 1AU_p6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 15 mètres en retrait de l'alignement de la Route Départementale 69.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bains,...) ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissements, groupe d'habitations,...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent également être autorisées, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale.

6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonne et / ou cyclable et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article 1AUp7 ci après.

ARTICLE 1Aup7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

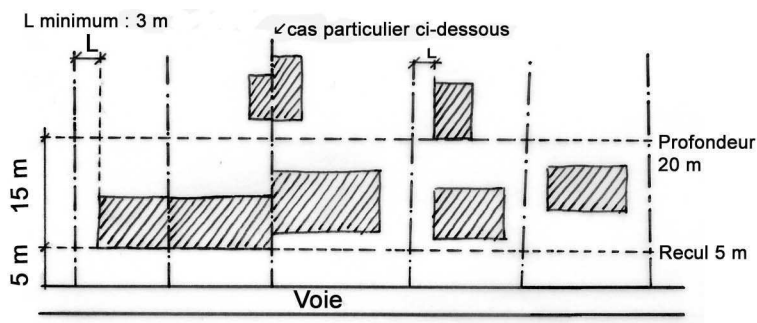
7.1 - Règles générales

7.1.1 - Implantation sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à 3 mètres.

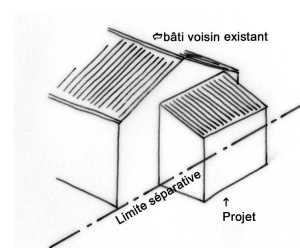
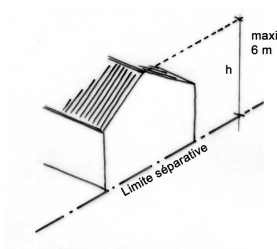
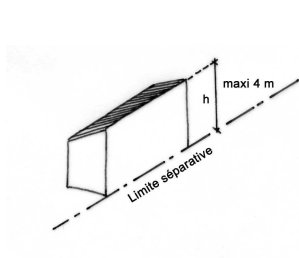
7.1.2 - Implantation au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article 7.1.1

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à 3 mètres.



Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 4,00 mètres sur cette limite avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
- lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.



En sus s'appliquent notamment les dispositions de l'article 11.4 relatif aux pentes, aux gabarits et à l'aspect des toitures.

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

ARTICLE 1AUp8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur absolue du bâtiment le plus haut, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de trois mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouvertures de pièces habitables et que les exigences de sécurité et de défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

Des implantations différentes de celles engendrées par les règles ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments

ARTICLE 1AUp9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale des bâtiments non compris les saillies tels que balcons, débords de toitures, oriels...

9.2 - Dans les sous-secteurs 1AUp « le Pont de Preuil » et « le clos de Preuil »

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de l'unité foncière.

9.3 – en dehors des sous secteurs 1AUp « le Pont de Preuil » et « le clos de Preuil »

Non réglementé

ARTICLE 1AUp10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place (corniches, égouts de toiture). Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple).

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE 1AUp11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

11.2 - Façades

11.2.1 – Matériaux

Les matériaux préfabriqués utilisés en parement extérieur (briques creuses, agglomérés, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit.

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Les enduits d'une même construction (y compris annexes) ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doivent être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration les teintes criardes sont interdites.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Pour les bâtiments d'activités, les bardages bois sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques ou fibrociment (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages).

11.2.2 - Baies et ouvertures

Dans le cas des constructions neuves, dont l'architecture s'apparente à l'architecture ancienne et le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront plus hauts que larges à l'exception des portes de garage et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Les menuiseries d'une même façade doivent être traitées de façon homogène notamment en ce qui concerne leur couleur.

11.3 - Toitures

Les couvertures doivent être réalisées soit en ardoises sur des pentes de 45° environ soit en tuiles demi-rondes sur des toitures de faible pente (20° environ). D'autres matériaux peuvent éventuellement être autorisés en fonction de l'environnement ou de la nature de la construction (bâtiment de faible emprise : transformateur d'électricité par exemple).

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Des éléments de toitures terrasses peuvent être admis dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

La pose de panneaux solaires (énergie renouvelable) est autorisée sur les toitures non visibles depuis l'espace public.

Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs et le même aspect que les matériaux précités sont autorisés.

11.4 - Traitement des abords

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

Sont interdites les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

11.5.1 - Dispositions générales

- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.
- A l'exception des murs de clôture édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder :
 - 1,40 mètre tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul ;
 - 1,80 mètre sur les limites séparatives.
- Les clôtures éventuelles doivent être de forme simple et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants ; elles doivent présenter un aspect homogène sur l'ensemble de la façade de l'unité foncière.
- Les matériaux préfabriqués utilisés en parement extérieur (briques creuses, agglomérés, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou de bois, les formes et les structures compliquées.
- Sont déconseillées les haies mono spécifiques de conifères.

11.5.2 - Clôtures à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul éventuelle

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut en pierres ou enduit comme les constructions, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté éventuellement par un dispositif à claires-voies (grille). Le grillage, de quelque nature que ce soit, n'est pas admis,
- soit par un mur en pierres ou enduit comme les constructions.

Un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

11.5.3 - Clôtures en limites séparatives et au-delà de la marge de recul éventuelle

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claires-voies,
- soit par un grillage ou tout autre dispositif à claires-voies (lisses, bois), doublé ou non d'une haie vive.

ARTICLE 1AUp12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

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

12.2 - Règles de stationnement

- **Pour les logements** : deux places de stationnement par logement ;

Les logements sociaux ne sont pas soumis aux règles de stationnement.

- **Pour le commerce** : une place de stationnement par 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m² ;
- **Pour les restaurants** : une place de stationnement par 20 m² de salle à manger ;
- **Pour les bureaux et services** : une place par 20 m² de S.H.O.N. lorsque celle-ci est supérieure à 60 m² ;
- **Pour les établissements artisanaux** : une place par 60 m² de S.H.O.N. lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

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

ARTICLE 1AUp13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle des dépôts par exemple).

13.2 - Obligation de planter

13.2.1 - Règle générale

Dans les sous secteurs 1AUpa de « le Chatellier », « l'étang de Preuil » et « le Pont de Preuil » des plantations à réaliser et à préserver figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Ceux-ci doivent faire l'objet de plantations de haies à dominantes arbustives et bocagères conformes à l'environnement local. Les haies mono spécifiques de conifères, qui constitueraient des lignes très rigides dans le paysage, sont interdites.

13.2.2 – dans les sous secteurs 1AUpa « le Clos de Preuil » et « le Pont de Preuil »

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain non construits.

13.3 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

13.4 - Aires de stationnements

Les aires de stationnements groupées de plus de 5 véhicules doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

ARTICLE 1AUp14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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

La zone A est constituée de 2 secteurs :

- Le secteur A,
- Le secteur Ap,

dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques.

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

Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

Le secteur A ou secteur Agricole, comprend les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Caractère du secteur A

Le secteur A correspond à des terrains non équipés à caractère naturel sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Elle se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non
- d'exploitations agricoles

Les constructions dont la vocation est étrangère à l'agriculture sont en nombre très limité.

Vocation du secteur A

Il s'agit à la fois :

- de préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques,
- de permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes pour s'adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l'agriculture,
- de permettre d'éventuelles installations de nouveaux sièges d'exploitation agricole dans un environnement adapté.

La constructibilité est donc limitée à des usages spécifiques à l'agriculture. Les possibilités d'extension des constructions existantes étrangères à l'activité agricole sont volontairement limitées afin de préserver les intérêts agricoles.

Le secteur A comprend un sous-secteur inconstructible, **le sous secteur Ai**, dans lequel il s'agit de préserver les espaces libres aux abords de l'agglomération et ainsi de :

- prévenir les nuisances éventuelles avec les quartiers d'habitat
- ne pas hypothéquer d'éventuelles possibilités d'extension urbaine à long terme (principe de précaution).

Dans le secteur A s'appliquent les corps de règles qui suivent.

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2 et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) soumis à autorisation ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article A 2.2 ;
- Les carrières
- Les bâtiments à caractère industriel liés à l'activité agricole tels que les coopératives agricoles (autres que coopératives de matériel agricole).

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – dans le sous-secteur Ai, sont admises dans le respect des articles A3 à A14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux opérations autorisées dans la zone ;
- Les constructions et installations afférentes au cimetière

2.2 – en dehors du sous-secteur Ai, sont admises dans le respect des articles A3 à A14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.
- Les constructions et installations nécessaires et complémentaires à l'activité agricole (granges, serres, étables, installations d'élevage, silos, hangars à matériel ...) ;

2.3 – en dehors du sous-secteur Ai, sont admises sous conditions, et dans le respect des articles A3 à A14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.3.1 – occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation (et leurs annexes) à condition:
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante (logement de fonction) ;
 - qu'elles soient localisées le plus près possible d'un bâtiment constitutif d'un siège d'activités ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place ; dans tous les cas, l'éloignement n'excèdera jamais plus de 150 mètres hormis en cas d'impossibilité technique dûment justifiée sans jamais pouvoir dépasser 250 mètres.
 - que la construction de l'habitation ne soit édifiée qu'après celle des bâtiments d'exploitation, en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole.
- Les constructions à destination de commerces, de bureaux et de services nécessaires aux activités de l'exploitation agricole à condition que celles-ci constituent un prolongement de l'activité de production (local de vente sur place des produits de la ferme,...) ; les constructions doivent être localisées le plus près possible des bâtiments de l'exploitation ; dans tous les cas, l'éloignement n'excèdera jamais plus de 150 mètres hormis en cas d'impossibilité technique dûment justifiée sans jamais pouvoir dépasser 250 mètres.

- La réfection, l'aménagement, le changement de destination d'un bâtiment agricole dans le cadre d'un aménagement à destination d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou d'activité touristique (gîte rural, chambre d'hôte...) dans la mesure où celui-ci est directement lié et nécessaire à l'activité agricole et constitue un complément de celle-ci et aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels ;
 - les aménagements projetés doivent être adaptés aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant ;
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
- Les terrains (camping à la ferme) ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir soit jusqu'à 20 campeurs sous tentes, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois (article R.443-6-4 du Code l'Urbanisme) ;

2.3.2 – occupations et utilisations du sol non liées à l'activité agricole

- La réfection, l'aménagement des constructions existantes et leur extension (sans création de logement supplémentaire), aux conditions cumulatives suivantes :
 - les extensions éventuelles ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engin agricole,...),
 - les extensions à destination d'habitation non liées à l'agriculture doivent être inférieures à 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- La réfection, l'aménagement, le changement de destination d'un bâtiment existant dans le prolongement d'une habitation existante, dans le cadre de l'extension de cette habitation, (sans création de logement supplémentaire) aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine local (volumétrie et emploi de matériaux traditionnels) ;
 - les transformations projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant,
 - les transformations projetées ne doivent pas porter atteinte à l'activité agricole (épandages, circulation d'engins agricoles,...).
- La construction et l'extension d'annexes aux habitations existantes, accolées ou non, telle que garages, abris de jardins,...aux conditions cumulatives suivantes :
 - Les annexes projetées soient directement liées à une construction existante dans la zone
 - L'éloignement des annexes n'excèdera jamais plus de 50 mètres par rapport au bâtiment d'habitation le plus proche auquel l'annexe est rattachée.
 - L'extension des annexes existantes doit être inférieure à 40 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
 - Dans le cas où les habitations existantes ne possèdent pas d'annexes, les annexes projetées ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles,...) et doivent avoir une superficie maximale de 40 m².

- Les abris pour animaux (boxe à chevaux...) d'une superficie maximale de 30 m² à condition que leur implantation ne porte pas atteinte à l'activité agricole ;
- Les reconstructions à l'identique, sans changement de destination, après destruction par sinistre, des constructions autorisées dans le secteur dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre. Dans le cas d'un bâtiment présentant initialement des aspects dommageables pour le paysage environnant (volume, matériaux...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrits si besoin pour améliorer la sécurité.

Toute création de nouveaux accès directs est interdite sur la RD 159.

3.4 - Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'alimentation par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur est admise. Une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique devra être mise en place, notamment en cas de double alimentation (réseau collectif / puits privé).

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public.

4.2 - Eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l'axe des voies d'au moins :

- 20 mètres pour les routes départementales 167, 159, 168, 170, 69, 77 et 377
- 10 mètres pour les autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.2 - Exceptions

Une implantation en alignement ou en retrait d'une construction en bon état existante sur une parcelle contiguë est autorisée si cette dernière est implantée à moins de 5 mètres en retrait de l'alignement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 3 mètres en retrait.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de trois mètres en retrait de celles-ci.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur absolue du bâtiment le plus haut, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de trois mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouvertures de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et de défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

Des implantations différentes de celles engendrées par les règles ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale des bâtiments non compris les saillies tels que balcons, débords de toitures, oriels...

9.2 - Rappel des dispositions exprimées à l'article A2.2

L'emprise au sol des extensions à destination d'habitation doit être inférieure à 30 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U..

L'extension des annexes aux habitations existantes doit être inférieure à 40 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du P.L.U..

Dans le cas où les habitations ne possèdent pas d'annexes, la construction d'annexes aux habitations existantes doit être inférieure à 40 m² d'emprise au sol

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

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation, de commerce, de bureaux et de services visées à l'article A.2.2 doit être composée en harmonie avec l'environnement du bâti existant.

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, la hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitations, de commerces, de bureaux et de service, ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des extensions éventuelles doit être composée en harmonie avec le bâti existant et ne peut en aucun cas être supérieure à celle des constructions existantes.

Pour les constructions à destination agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

Les matériaux préfabriqués utilisés en parement extérieur (briques creuses, agglomérés, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit.

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Les enduits d'une même construction (y compris annexes) ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doivent être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration les teintes criardes sont interdites.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Pour les bâtiments d'activités, les bardages bois et les bardages en acier prélaqué de teintes sombres sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages). L'emploi de matériaux d'aspect similaire au fibrociment est interdit hormis en cas de nécessités techniques justifiées par la fonction du bâtiment (cloisons isolantes dans un élevage hors sol,...) ; dans ce cas un complément végétal pourra être exigé afin de temporiser l'impact des bâtiments dans le paysage.

11.2.2 - Baies et ouvertures

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture traditionnelle, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages. Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme des édifices anciens. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

11.3 - Toitures

Les couvertures doivent être réalisées soit en ardoises sur des pentes de 45° environ soit en tuiles demi-rondes sur des toitures de faible pente (20° environ). D'autres matériaux peuvent éventuellement être autorisés en fonction de l'environnement ou de la nature de la construction (bâtiment de faible emprise : transformateur d'électricité par exemple).

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Des éléments de toitures terrasses peuvent être admis dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

La pose de panneaux solaires (énergie renouvelable) est autorisée sur les toitures non visibles depuis l'espace public.

Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs et le même aspect que les matériaux précités sont autorisés.

11.4 - Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- Les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- La hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder 1,80 mètre.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les matériaux préfabriqués utilisés en parement extérieur (briques creuses, agglomérés, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ap

Caractère du secteur Ap

Le secteur Ap correspond à des espaces agricoles présentant des qualités paysagères qui méritent une attention particulière. Ils coïncident avec les paysages de culture très ouverts et très homogènes longeant la route départementale 377 en direction de Vihiers.

Dans le secteur Ap, les bâtiments agricoles sont en nombre limité. Les constructions isolées dont la vocation est étrangère à l'agriculture sont en nombre très limité.

Vocation du secteur Ap

Il s'agit à la fois :

- de préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques,
- de préserver la qualité des sites et des paysages
- de permettre une évolution maîtrisée des activités et des structures agricoles présentes pour s'adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l'agriculture,

La constructibilité est limitée à des usages spécifiques à l'agriculture. L'implantation des bâtiments agricoles devra faire l'objet d'une recherche particulière afin de limiter leur impact dans le paysage.

Page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE Ap1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Ap2 et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) soumis à autorisation ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article Ap 2.2 ;
- Les bâtiments à caractère industriel liés à l'activité agricole tels que les coopératives agricoles (autres que coopérative de matériel agricole)

ARTICLE Ap2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 –Sont admises dans le respect des articles Ap3 à Ap14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.

2.2 – sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Ap3 à Ap14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires et complémentaires à l'activité agricole classées ou non pour la protection de l'environnement à condition de rechercher une implantation limitant leur impact dans le paysage en recherchant par exemple :
 - soit la proximité des bâtiments existants,
 - soit l'adossement contre une haie existante,
 - soit un appui sur un bois existant,
 - soit un repli de terrain...
- la réfection, l'aménagement, le changement de destination d'un bâtiment existant dans le prolongement d'une habitation existante, dans le cadre de l'extension de cette habitation, (sans création de logement supplémentaire) aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine local (volumétrie et emploi de matériaux traditionnels) ;
 - les transformations projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant,
 - les transformations projetées ne doivent pas porter atteinte à l'activité agricole (épandages, circulation d'engins agricoles,...).
- La réfection, l'aménagement des constructions existantes et leur extension (sans création de logement supplémentaire), aux conditions cumulatives suivantes :
 - les extensions éventuelles ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engin agricole,...),
 - les extensions à destination d'habitation non liées à l'agriculture doivent être inférieures à 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- La construction et l'extension d'annexes aux habitations existantes, accolées ou non, telle que garages, abris de jardins,...aux conditions cumulatives suivantes :
 - Les annexes projetées soient directement liées à une construction existante dans la zone
 - L'éloignement des annexes n'excèdera jamais plus de 50 mètres par rapport au bâtiment d'habitation le plus proche auquel l'annexe est rattachée.

- L'extension des annexes existantes doit être inférieure à 40 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Dans le cas où les habitations existantes ne possèdent pas d'annexes, les annexes projetées ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles,...) et doivent avoir une superficie maximale de 40 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et aux opérations autorisées dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité du paysage ouvert dans lequel ils s'insèrent (effet de talus à éviter).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ap3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

Toute création de nouveaux accès directs est interdite sur la route départementale 159.

3.4 - Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ap4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'alimentation par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur est admise. Une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique devra être mise en place, notamment en cas de double alimentation (réseau collectif / puits privé).

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public.

4.2 - Eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE Ap5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE Ap6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l'axe des voies d'au moins :

- 20 mètres pour les routes départementales 377, 168 et 159.
- 10 mètres pour les autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.2 - Exceptions

Une implantation en alignement ou en retrait d'une construction en bon état existante sur une parcelle contiguë est autorisée si cette dernière est implantée à moins de 5 mètres en retrait de l'alignement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 3 mètres en retrait.

ARTICLE Ap7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à un minimum de trois mètres en retrait des voies.

ARTICLE Ap8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur absolue du bâtiment le plus haut, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de trois mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouvertures de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et de défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

Des implantations différentes de celles engendrées par les règles ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE Ap9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale des bâtiments non compris les saillies tels que balcons, débords de toitures, oriels...

9.2 - Rappel des dispositions exprimées à l'article A2.2

L'emprise au sol des extensions à destination d'habitation doit être inférieure à 30 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U..

L'extension des annexes aux habitations existantes doit être inférieure à 40 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du P.L.U..

Dans le cas où les habitations ne possèdent pas d'annexes, la construction d'annexes aux habitations existantes doit être inférieure à 40 m² d'emprise au sol

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

ARTICLE Ap10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

La hauteur des constructions et installations autorisées à l'article Ap2 doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

10.2 - Règles générales

La hauteur des extensions éventuelles doit être composée en harmonie avec le bâti existant et ne peut en aucun cas être supérieure à celle des constructions existantes.

Pour les constructions à destination agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE Ap11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

11.2 - Implantation

Les constructions nouvelles à destination d'habitation, de commerce, de bureaux et de services visées à l'article Ap.2.2 doivent être implantées à proximité du bâti existant et composées en harmonie avec celui-ci, sauf exception dûment justifiée par les contraintes de l'exploitation.

Dans le cas d'implantation isolée, les constructions et installations nouvelles agricoles doivent être implantées de manière à limiter leur impact dans le paysage en recherchant par exemple la proximité d'une haie, un appui sur un fond boisé, repli de terrain,.... Des plantations pourront être exigées pour atténuer l'impact des bâtiments dans le paysage.

11.3 - Façades

11.3.1 - Matériaux

Les façades des constructions doivent être enduites à base de chaux aérienne ou recouvertes d'un enduit rappelant son aspect. Les enduits d'une même construction doivent être homogènes.

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Les matériaux préfabriqués utilisés en parement extérieur (briques creuses, agglomérés, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit.

Pour les bâtiments d'activités, les bardages bois et les bardages en acier prélaqué de teintes sombres sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués ou fibrociment (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages).

11.3.2 - Baies et ouvertures

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture traditionnelle, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages. Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme des édifices anciens. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

11.4 - Toitures

Les couvertures doivent être réalisées soit en ardoises sur des pentes 45° environ soit en tuiles demi-rondes sur des toitures de faible pente (20° environ). D'autres matériaux peuvent éventuellement être autorisés en fonction de l'environnement ou de la nature de la construction (bâtiment de faible emprise : transformateur d'électricité par exemple).

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Des éléments de toitures terrasses peuvent être admis dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

La pose de panneaux solaires (énergie renouvelable) est autorisée sur les toitures non visibles depuis l'espace public.

Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs et le même aspect que les matériaux précités sont autorisés.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdits.

11.5 - Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Clôtures

- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- La hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder 1,80 mètre.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les matériaux préfabriqués utilisés en parement extérieur (briques creuses, agglomérés, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

ARTICLE Ap12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE Ap13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration paysagère de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

ARTICLE Ap14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone N, ou zone Naturelle et Forestière, comprend les secteurs à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La constructibilité est limitée.

La zone naturelle et forestière comprend 4 secteurs :

- Le secteur N, appelé aussi secteur N
- Le secteur Np
- Le secteur NL couvrant les espaces de loisirs
- Le secteur Nep couvrant les espaces à vocation d'assainissement ou de déchetterie.

Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N

Caractère du secteur :

Le secteur N comprend les espaces naturels de qualité et remarquablement bien préservés de la commune. Ils coïncident avec les abords du Layon et de la Soire et les coteaux viticoles qui lui sont associés. Étroitement liés au site urbain de Nueil sur Layon, ils dessinent un paysage remarquable qu'il convient de protéger. Le secteur N strict comprend également des terrains qui présentent un intérêt écologique.

Les constructions existantes sont en nombre limité.

Le secteur N recouvre également une exploitation liée à l'élevage de chevaux au lieu-dit de Chantermerle. Des possibilités d'extension de cette activité sont donc prévues.

Vocation du secteur :

En vue de protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels, il s'agit de limiter fortement la constructibilité.

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement tout défrichement est interdit et toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation ;
- Les défrichements, en dehors des espaces boisés classés, sont soumis à autorisation.
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2 sont interdites et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article N 2.2 ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les constructions agricoles ;

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Sont admises dans le respect des articles N2 à N14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sans objet

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles N3 à N14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réfection, l'aménagement des constructions existantes et leur extension (sans création de logement supplémentaire), aux conditions cumulatives suivantes :
 - les transformations et les extensions éventuelles ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel elles s'insèrent,
 - les extensions à destination d'habitation doivent être inférieures à 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- La construction d'annexes aux habitations existantes dans le secteur, accolées ou non, telle que garages, abris de jardins,... aux conditions cumulatives suivantes :
 - L'extension des annexes existantes doit être inférieure à 40 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
 - Dans le cas où les habitations existantes ne possèdent pas d'annexes, les annexes projetées ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles,...) et doivent avoir une superficie maximale de 40 m².
 - l'implantation et l'aspect extérieur des annexes ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel elles s'insèrent,
 - l'éloignement des annexes ne doit pas excéder plus de 50 mètres par rapport au bâtiment d'habitation le plus proche auquel l'annexe est rattachée ;
- Les équipements et installations techniques liés à l'activité agricole (station de pompage, réservoir d'eau) à conditions que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne remettent pas en cause l'intérêt du site. En outre, en vue de les intégrer le plus possible dans le paysage, des plantations pourront être exigées afin de créer un filtre visuel ;
- Les extensions des constructions liées à l'activité d'élevage de chevaux à condition que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne remettent pas en cause l'intérêt du site. En outre, en vue de les intégrer le plus possible dans le paysage, des plantations pourront être exigées afin de créer un filtre visuel ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et aux opérations autorisées dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité du paysage dans lequel ils s'insèrent.

- Les installations et aménagements légers non bâtis, liés aux itinéraires de découverte et aux activités de loisirs (mobilier d'information, aire de pique-nique, parcours santé, balisage...) ;

Les constructions autorisées susceptibles d'être gênées par le bruit, et situées à moins de 100 mètres du bord de la chaussée de la route départementale 960 et situées au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 3 aux documents graphiques, doivent comprendre un isolement acoustique satisfaisant aux règles en vigueur (loi « Bruit » du 31/12/1992 et arrêtés d'application)

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

3.4 - Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'alimentation par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur est admise. Une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique devra être mise en place, notamment en cas de double alimentation (réseau collectif / puits privé).

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public.

Les travaux de branchements au réseau d'eau potable non destinés à desservir une construction existante ou autorisée sont interdits.

4.2 - Eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l'axe des voies d'au moins :

- 20 mètres pour les routes départementales 69, 170, 168, 159, 167, 377 et 77 ;
- 10 mètres pour les autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.2 – cas particulier de la R.D. 960 :

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans la bande des 75 mètres de part et d'autre de la R.D. 960.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

6.3 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans le cas d'extension de constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celui-ci, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité...).

6.4 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies soit à au moins 3 mètres en retrait.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de trois mètres en retrait de celles-ci.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur absolue du bâtiment le plus haut, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de trois mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouvertures de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et de défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

Des implantations différentes de celles engendrées par les règles ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale des bâtiments non compris les saillies tels que balcons, débords de toitures, oriels...

9.2 - Règles générales

L'emprise au sol des extensions à destination d'habitation doit être inférieure à 30 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U..

L'extension des annexes aux habitations existantes doit être inférieure à 40 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du P.L.U..

Dans le cas où les habitations ne possèdent pas d'annexes, la construction d'annexes aux habitations existantes doit être inférieure à 40 m² d'emprise au sol.

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

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti et paysager existant et ne peut en aucun cas être supérieure à celle des constructions existantes avoisinantes.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec l'environnement bâti et naturel,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

11.2 – éléments de patrimoine bâti à préserver

La réfection, l'aménagement et l'extension des édifices faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7^{ème} du code de l'Urbanisme doivent s'envisager dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

11.3 - Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

11.4 - Façades

11.4.1 - Matériaux

Dans le cas de constructions traditionnelles existantes, les murs de pierres de taille, les chaînages, les bandeaux, les entourages de baies (linteau, jambages, appui de fenêtres), les corniches et les autres éléments de modénature doivent être préservés. Des dispositions différentes pourront être acceptées pour des raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Les matériaux préfabriqués utilisés en parement extérieur (briques creuses, agglomérés, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit.

11.4.2 - Baies et ouvertures

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture traditionnelle, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages. Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme des édifices anciens. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

11.5 - Toitures

Les couvertures doivent être réalisées soit en ardoises sur des pentes 45° environ soit en tuiles demi-rondes sur des toitures de faible pente (20° environ). D'autres matériaux peuvent éventuellement être autorisés en fonction de l'environnement ou de la nature de la construction (bâtiment de faible emprise : transformateur d'électricité par exemple).

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Des éléments de toitures terrasses peuvent être admis dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

La pose de panneaux solaires (énergie renouvelable) est autorisée sur les toitures non visibles depuis l'espace public.

Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs et le même aspect que les matériaux précités sont autorisés.

11.6 - Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.7 - Clôtures

- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- La hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder 1,80 mètre.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les matériaux préfabriqués utilisés en parement extérieur (briques creuses, agglomérés, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

13.2 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Sont également régis par ces mêmes dispositions les plantations et les espaces boisés à réaliser et à préserver délimités aux documents graphiques du règlement.

Ce classement interdit tout mode d'occupation du sol incompatible et de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

13.3 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

TITRE V
CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Np

Caractère du secteur :

Le secteur Np correspond aux hameaux et lieux dits comprenant des ensembles bâtis dont l'architecture est représentative du patrimoine bâti local. Ce secteur regroupe les châteaux de La Boissonnière, de Preuil, de Vaillé Rochereau, de Villeneuve les Bouillons et la Grise.

Parmi ces bâtiments de qualité, il n'existe plus d'exploitation agricole.

Le secteur Np se caractérise par un bâti généralement regroupé, mais pas forcément implanté à l'alignement.

Vocation du secteur :

Le secteur Np a pour objet de préserver la qualité du patrimoine bâti local, à travers sa mise en valeur et le changement de destination d'anciens bâtiments à usage agricole. Des extensions limitées sont autorisées dans la mesure où celles-ci respectent les caractéristiques architecturales du patrimoine bâti.

En vue de préserver l'espace agricole environnant et l'intérêt du patrimoine bâti, les constructions neuves à destination d'habitation (nouveaux logements) sont interdites. Seules les extensions contiguës des constructions existantes et la construction d'annexes éventuelles sont autorisées dans le respect de l'architecture traditionnelle.

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I – Article 2.4) ;

ARTICLE Np 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Np 2 sont interdites et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature,
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les terrains de camping ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir soit jusqu'à 20 campeurs soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois (article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les installations d'élevage ;
- Les carrières.

ARTICLE Np 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Sont admises dans le respect des articles Np 3 à Np 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.

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

- La réfection, l'aménagement des habitations existantes et leurs extensions (sans création de logement supplémentaire), aux conditions cumulatives suivantes :
 - l'extension ne doit pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles,...),
 - les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,
- La réfection, l'aménagement, l'extension, d'un ancien bâtiment dans le cadre d'un changement de destination de ce dernier en habitation, ou en local scolaire, sanitaire et social, de loisirs, de tourisme ou d'artisanat d'art aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels (tuiles demi-rondes, moellons de schistes,...) ;
 - le bâti existant doit être distant au moins de 100 mètres de tout bâtiment et de toute installation d'exploitation agricole en activité ;
 - les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant compte la spécificité de son environnement naturel et bâti ;
 - les aménagements et extensions projetées ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles,...),
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
- La construction et l'extension d'annexes aux habitations, accolées ou non, telle que garages, abris de jardins,...aux conditions cumulatives suivantes :
 - L'éloignement des annexes n'excèdera jamais plus de 50 mètres par rapport au bâtiment d'habitation le plus proche auquel l'annexe est rattachée.
 - les annexes projetées ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles,...) et doivent avoir une superficie maximale de 40 m².

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Np 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrits si besoin pour améliorer la sécurité.

ARTICLE Np 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'alimentation par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur est admise. Une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique devra être mise en place, notamment en cas de double alimentation (réseau collectif / puits privé).

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public.

4.2 - Eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE Np 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

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

6.1 - Règles générales

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions doivent être implantées à l'alignement par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer, soit par leur volume principal, soit par au moins un bâtiment annexe. Une implantation en harmonie avec une construction en bon état existante à proximité sur une parcelle contiguë et édifiée en retrait de l'alignement, est autorisée ; dans ce cas la construction projetée doit s'implanter dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.

6.2 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies soit à au moins 3 mètres en retrait.

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

7.1 - Règles générales

les constructions nouvelle doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celle-ci.

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur absolue du bâtiment le plus haut, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de trois mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouvertures de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et de défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

Des implantations différentes de celles engendrées par les règles ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE Np 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Np 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti et paysager existant et ne peut en aucun cas être supérieure à celle des constructions existantes avoisinantes.

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

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

11.2 - Implantation

Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec le bâti environnant.

11.3 - Façades

11.3.1 - Matériaux

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

Les annexes des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Dans le cas de constructions traditionnelles existantes, les murs de pierres de taille, les chaînages, les bandeaux, les entourages de baies (linteau, jambages, appui de fenêtres), les corniches et les autres éléments de modénature doivent être préservés. Des dispositions différentes pourront être acceptées pour des raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

Dans le cas de façades à « pierres apparentes » les joints de pierre doivent être réalisés à fleur de pierre (sans creux).

11.3.2 - Baies et ouvertures

Les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

Les menuiseries d'une même façade doivent s'harmoniser, notamment en ce qui concerne leur couleur. Les couleurs criardes (rose, ocre, vert,...) sont interdites.

Les aménagements d'édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité :

- l'ordonnancement des façades sera respecté,
- à l'exception des portes de garages, les éventuelles ouvertures nouvelles seront de proportion plus haute que large ; des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades non visibles depuis les espaces publics existants ou projetés,
- les percements en couverture doivent être limités et de petites dimensions,

des dispositions similaires à celles exposées ci-dessus devront être respectées dans le cas des extensions et de la construction des annexes autorisées.

11.4 - Toitures

11.4.1 - Pentes

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans, de pente comprise entre 16° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle, elles s'adossent ; des éléments de toiture, de pente inférieure, ainsi que des toitures terrasses peuvent être admises dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant.

11.4.2 - Matériaux

Sont autorisées, en harmonie avec les bâtiments voisins :

- les tuiles demi-rondes en usage dans la région ;
- les ardoises naturelles peuvent être autorisées en fonction de l'environnement immédiat existant.

La pose de panneaux solaires (énergie renouvelable) est autorisée sur les toitures non visibles depuis l'espace public.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.5 - Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Clôtures

- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- Les murs de qualité existants doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.
- La hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder :
 - 1,40 mètre tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul ;
 - 1,80 mètre sur les limites séparatives.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les matériaux préfabriqués utilisés en parement extérieur (briques creuses, agglomérés, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

ARTICLE Np 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

ARTICLE Np 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

TITRE V
CHAPITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Na

Caractère du secteur :

Le secteur Na correspond à un secteur voué à l'activité économique, sanitaire et sociale.

Le secteur Na se caractérise par :

- La présence d'une activité à double vocation :
 - de production agricole et viticole
 - associée à l'activité sanitaire et sociale (accueil de pensionnaires : foyer occupationnel, centre de séjour,...). Ce secteur présente des bâtiments d'activités aux volumes plus ou moins importants et des bâtiments d'hébergement accueillant des personnes sur le site. ;
- Un parcellaire assez grand et un bâti discontinu construit en retrait des voies ;
- Une densité de construction assez faible.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- De permettre l'accueil de nouvelles activités compatibles avec celles existantes ;
- De permettre une évolution du tissu bâti adapté aux exigences de telles activités.

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;

ARTICLE Na 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Na 2 et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les carrières....

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

2.1 -Sont admises, dans le respect des articles Na 3 à Na 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à vocation sanitaire et sociale (foyer logement, foyer occupationnel, centre de séjour...)
- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;

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

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans le secteur (logement de fonction),
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Na 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE Na 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'alimentation par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur est admise. Une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique devra être mise en place, notamment en cas de double alimentation (réseau collectif / puits privé).

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public.

4.2 - Eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit faire l'objet de la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Na 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le cas de l'assainissement autonome, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas suivant, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonne et / ou cyclable et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article Na 7 ci après.

ARTICLE Na 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum à 3 mètres.

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou des impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité,...), à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

ARTICLE Na 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur absolue du bâtiment le plus haut, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de 3 mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouvertures de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et de défense contre l'incendie sont satisfaites par ailleurs.

Une distance de 4 mètres peut être exigée entre deux constructions.

ARTICLE Na 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Na 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation visée à l'article Na 2.2 ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

Pour les autres constructions autorisées aucune hauteur n'est définie. .

ARTICLE Na 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...)

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs.

11.2 - Façades

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

Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

11.3 - Toitures

Pour les autres constructions, les toitures doivent s'harmoniser avec les façades (tuiles, bac acier de même teinte que les façades, fibrociment de teinte sombre, ...). Les toitures en pente de bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) doivent présenter une unité de pente.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.4 - Extensions ultérieures

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

11.5 - Traitement des abords

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide, ainsi que les clôtures hautes en plaques ciment préfabriquées sont interdites.

On aura plutôt recours à des clôtures en grillage métallique ou grillage en treillis soudés, doublées ou non d'une haie vive constituée de plusieurs essences locales.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE Na 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE Na 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 - Règles générales**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NL

Caractère du secteur :

Le secteur NL comprend les espaces naturels de qualité situés directement en contact avec les secteurs urbanisés et urbanisables de la commune. Ils prolongent la zone urbaine (zone U) en bordure du Layon, assurant une remarquable liaison naturelle entre le bourg et les villages de Preuil et de la Grise.

Les constructions existantes sont en nombre très limité.

Vocation du secteur :

Dans ces espaces, il s'agit de permettre l'accueil d'équipements légers ouverts au public pour la détente, les loisirs, la culture et le tourisme dans un cadre naturel.

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements, en dehors des espaces boisés classés, sont soumis à autorisation.
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE NL1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NL2 et notamment :

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

ARTICLE NL2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Sont admises dans le respect des articles NL2 à NL14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles NL3 à NL14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réfection, l'aménagement des constructions existantes et leurs extensions ; les extensions à destination d'habitation (sans création de logement supplémentaire) doivent être inférieures à 30 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du P.L.U. ;
- La construction d'annexes aux habitations existantes dans le secteur, accolées ou non, telle que garages, abris de jardins,... aux conditions cumulatives suivantes :
 - L'extension des annexes existantes doit être inférieure à 40 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
 - Dans le cas où les habitations existantes ne possèdent pas d'annexes, les annexes projetées ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles,...) et doivent avoir une superficie maximale de 40 m².
 - l'implantation et l'aspect extérieur des annexes ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel elles s'insèrent,
 - l'éloignement des annexes ne doit pas excéder plus de 50 mètres par rapport au bâtiment d'habitation le plus proche auquel l'annexe est rattachée ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans le secteur ;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des activités de sports (vestiaires...), de loisirs ou de tourisme autorisées dans le secteur ;
- Les installations et les aménagements légers liés à des activités de loisirs, de sport ou de tourisme (parcours santé, aire de pique nique, poste d'observation, abris pour la pêche...) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans le secteur à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NL3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

Des accès peuvent être rusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE NL4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique devra être mise en place, notamment en cas de double alimentation (réseau collectif / puits privé).

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public.

4.2 - Eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE N°5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE NL6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 77
- 10 mètres par rapport aux autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.2 - Exceptions

Une implantation en alignement ou en retrait d'une construction en bon état existante sur une parcelle contiguë est autorisée si cette dernière est implantée à moins de 5 mètres en retrait de l'alignement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies soit à au moins 3 mètres en retrait.

ARTICLE NL7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de trois mètres en retrait de celles-ci.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur absolue du bâtiment le plus haut, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de trois mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouvertures de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et de défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

Des implantations différentes de celles engendrées par les règles ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE NL9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale des bâtiments non compris les saillies tels que balcons, débords de toitures, oriels...

9.2 - Règles générales

L'emprise au sol des extensions à destination d'habitation autorisées à l'article NL2.2 doit être inférieure à 30 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U..

L'emprise au sol des annexes aux habitations autorisées à l'article NL2.2 doit être inférieure à 40 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U..

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

ARTICLE NL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement naturel et bâti existant.

ARTICLE NL11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec l'environnement bâti et naturel,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

11.2 - Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

11.3 - Façades

11.3.1 - Matériaux

Dans le cas de constructions traditionnelles existantes, les murs de pierres de taille, les chaînages, les bandeaux, les entourages de baies (linteau, jambages, appui de fenêtres), les corniches et les autres éléments de modénature doivent être préservés. Des dispositions différentes pourront être acceptées pour des raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...)

11.3.2 - Baies et ouvertures

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture traditionnelle, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages. Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme des édifices anciens. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

11.4 - Toitures

Les couvertures doivent être réalisées soit en ardoises pour des pentes 45° environ soit en tuiles demi-rondes sur des toitures de faible pente (20° environ). D'autres matériaux peuvent éventuellement être autorisés en fonction de l'environnement ou de la nature de la construction (bâtiment de faible emprise : transformateur d'électricité par exemple).

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Des éléments de toitures terrasses peuvent être admis dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

La pose de panneaux solaires (énergie renouvelable) est autorisée sur les toitures non visibles depuis l'espace public (à l'arrière du bâtiment).

Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs et le même aspect que les matériaux précités sont autorisés.

11.5 - Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Clôtures

- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- La hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder 1,80 mètre.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou de bois, les formes et les structures compliquées.

ARTICLE NL12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE NL13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

13.2 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Sont également régis par ces mêmes dispositions les plantations et les espaces boisés à réaliser et à préserver délimités aux documents graphiques du règlement.

Ce classement interdit tout mode d'occupation du sol incompatible et de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

13.3 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

ARTICLE NL14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.
Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nep

Caractère du secteur :

Le secteur Nep comprend les terrains sur lesquels existe ou est prévue l'implantation d'installations techniques nécessaires soit aux traitements des eaux usées de la commune, soit aux déchetteries, dépôts de gravats...

Vocation du secteur :

Il s'agit dans ce secteur très spécifique de permettre une évolution des installations pour adaptations aux exigences techniques. Situées nécessairement à l'écart de l'agglomération afin de limiter les nuisances envers les quartiers d'habitat, il s'agit néanmoins de mettre en œuvre des dispositions pour limiter leur impact sur l'environnement.

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements, sont soumis à autorisation.

ARTICLE Nep1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nep2 sont interdites.

ARTICLE Nep2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Sont admises dans le respect des articles Nep2 à Nep14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires aux traitements des eaux usées (station d'épuration, lagunes...) et aux stockages temporaires des déchets (déchetteries, dépôts de matériel...).

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Nep3 à Nep14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées à l'article Nep2.1.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Nep3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE Nep4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE Nep5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE Nep6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans le cas d'extension de constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celui-ci, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité...).

6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies soit à au moins 3 mètres en retrait.

ARTICLE Nep7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf nécessités techniques s'imposant aux ouvrages d'infrastructure ou de service public, les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE Nep8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Nep9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nep10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nep11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec le bâti existant, avec si nécessaire une amélioration de l'aspect d'ensemble (pour les hangars en tôle non laquée par exemple).

Des clôtures non agricoles peuvent être admises uniquement pour des parcelles déjà bâties et pour des ouvrages d'intérêt public. Elles doivent respecter les plantations existantes (haies ou boisements).

ARTICLE Nep12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE Nep13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13. 1 - Règles générales

Le caractère naturel du secteur doit être préservé.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

ARTICLE Nep14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.