ANJOU LOIR & SARTHE
communauté de communes

Plan Local d'Urbanisme
de Durtal (49)

Modification n°1

3a – Règlement avant modification

	Prescription	Arrêt	Approbation
PLU	-	-	21/03/2007
Révision simplifiée n°1	-	-	20/02/2008
Révision simplifiée n°2	-	-	21/04/2010
Révision simplifiée n°3			21/04/2010
Révision simplifiée n°4			21/04/2010
Modification simplifiée n°1			10/07/2013
Révision simplifiée n°5			16/04/2014
Révision simplifiée n°6			16/04/2014
Modification n°1	13/05/2019	-	-

Le Président,
Jean-Jacques GIRARD

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ADAPTATIONS MINEURES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **DURTAL.**

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

2.1 Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

- L.111-9 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics :
- L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux :
- L.111-1.4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

2.2 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R.111-13 réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux et dépenses des services publics.
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2.3 Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan.

2.4 Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- aux périmètres sensibles,
- à la protection des Monuments Historiques,
- au droit de préemption urbain,
- aux zones d'aménagement différé,
- aux Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

2.5 Lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

Seul le lotissement du Val d'Argance est doté de son propre règlement.

2.6 Titre III de la Loi du 27 septembre 1941

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...), ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction des Affaires Culturelles des Pays de la Loire. (Service Régional de l'Archéologie - 1rue Stanislas Baudry BP 63518 - 44 035 NANTES CEDEX 1)

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines dites **« zones U »** dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- zones à urbaniser, dites **« zones AU »**, secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- zone agricole dite **« zones A »** destinée à l'exploitation agricole du sol.
- zones naturelles et forestières protégées dites **« zones N »**.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

UA : Zone centrale ancienne dense à vocation mixte ; elle comprend les secteurs :

- **UAi** soumis au risque d'inondabilité lié au val de Loir ;
- **UAp** correspondant à une protection patrimoniale et archéologique ;
- **UB** Zone d'extension récente de l'urbanisation affectée principalement à l'habitat. Elle comprend le secteur :
  - **UBa** correspondant à une densité urbaine plus importante ;
- **UC** Zone à vocation d'accueil d'équipements publics liés aux activités et aux infrastructures routières.
- **UL** Zone à vocation d'accueil des activités et équipements culturels, sportifs, scolaires et de loisirs.
- **UY** Zone à vocation d'accueil des activités économiques
- **UYal** secteur autorisant seulement l'extension des activités et équipements existants.
- **UYb et UYbl** secteur admettant les activités artisanales, de commerces et de services.

Un indice « 1 » est ajouté aux zones et secteurs non desservis par l'assainissement collectif et qu'il n'est pas prévu de desservir dans le court terme - UA1, UB1, UC1,UL1, UY1, UYal, UYbl -.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

1AU : Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme. Elle comprend les secteurs :

- **1AUh** à vocation d'opération d'habitats.
- **1AUh1** à vocation d'opération d'habitats, non desservi par l'assainissement collectif
- **1AUha** à vocation d'opération d'habitats peu denses **1AUL** à vocation d'activités et équipements culturels, sportifs, et de loisirs.
- **1AUL1** à vocation d'activités et équipements culturels, sportifs, et de loisirs non desservi par l'assainissement collectif **1AUy1** à vocation d'activités économiques non desservi par l'assainissement collectif
- **1AUz** à vocation d'habitat et d'équipements sur le site du Val d'Argance. Elle comprend plusieurs secteurs pour répondre aux principes d'aménagement de la zone :
  - la zone **ZA** qui a pour objet principal l'accueil de l'habitat diversifié. Elle comprend les secteurs :
    - **ZA1**, affectés d'une densité de constructions faible à modérée et où les opérations d'habitats groupés à raison d'un maximum de 15 % du total des logements sont autorisées.

- **ZA2, affectés** d'une densité de constructions modérée, et où les opérations d'habitats groupés à raison d'un maximum de 30 % du total des logements sont autorisées ;
- la zone **ZB**, qui inclut les espaces déjà habités ; zone affectée aux extensions des constructions existantes et à la réalisation limitée d'habitat individuel.
  Elle comprend **le secteur ZBa** qui concerne des espaces non construits dont il convient de conserver l'usage.
- la zone **ZEC** qui concerne les espaces publics non cessibles tels que les sites paysagers, les équipements liés aux divers réseaux (bassin de rétention notamment) et éventuels équipements publics complémentaires à l'habitat. Elle comprend le secteur **ZEC-a** admettant les équipements publics ou collectifs à vocation sportive, culturelle ou de loisirs.

2AU : Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen terme ou long termes. Elle comprend les secteurs :

- **2AUh,** Zone destinée à l'urbanisation future à moyen ou long termes à destination principale d'habitat.
- **2AUh1,** Zone destinée à l'urbanisation future à moyen ou long termes à destination principale d'habitat non desservie par l'assainissement collectif.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement est :

- **A,** Zone de protection des potentiels agronomiques, biologiques, ou économiques des terres, affectée à l'activité agricole.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Aa** à l'intérieur duquel les constructions sont interdites.
- **Ap** correspondant à une protection patrimoniale et archéologique.

La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement est :

- **N**, Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, de leur caractère d'espaces naturels, et/ou de l'existence d'une exploitation forestière. Elle comprend les secteurs :
  - **Ni** soumis au risque d'inondabilité lié au val de Loir en application du PPRI.
  - **Nh** correspondant au hameau ou écart.
  - **NL** soumis à protection de site, dans lequel peuvent être admis des équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs,
  - **NL**e, soumis à protection de site, dans lequel peuvent être admis des équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs, soumis au risque d'inondation du Loir - en application du PPRI - .
  - **Np** correspondant à une protection patrimoniale et archéologique.
  - **Ny** admettant l'accueil d'activités para-agricoles.
  - **Nyi** admettant l'accueil d'activités para-agricoles, soumis au risque d'inondation du Loir en application du PPRI.

3.2 Les documents graphiques comportent également :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : Bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan du P.L.U. *(article R. 123-32 du Code de l'Urbanisme).*
  Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, et son bénéficiaire.
  Le propriétaire du terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

- **Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à 6 et R. 130-1 à 6, et s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements des zones, figurant au plan de zonage.

- **Les périmètres autorisant les extractions du sous-sol à dominante alluvionnaire ou à dominante argilière.**

- **Les zones de constructibilité représentées par une trame.**

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

4.1 Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que "d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

4.2 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 cet immeuble avec les dites règles,
- ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

ZONE UB

ZONE UC

ZONE UL

ZONE UY

.....

ZONE UA

La zone UA est une zone agglomérée dense correspondant au centre-ville ancien.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle accueille également nombre d'activités commerciales et artisanales, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **UAi** situé en zone inondable, et soumise à l'application du PPRI du val du Loir.
- **UAp** correspondant à une protection patrimoniale et archéologique.

Par ailleurs, des sites archéologiques sont recensés au sein de la zone UA.

Un secteur UA1 ont été créés correspondant aux secteurs non desservis par l'assainissement collectif.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les établissements, installations classées ou non pour la protection de l'environnement ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone.

La création de constructions et installations d'activités industrielles.

Les bâtiments agricoles

Les ouvertures de carrière.

Les dépôts de véhicules usagés.

Les aires de stockage ou de dépôts.

Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

Les sous-sols et les garages en sous-sol.

Le stationnement soumis à autorisation et les garages collectifs.

1.2 Dispositions complémentaires applicables au secteur UAp :

Sont également interdites les constructions neuves.

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

2.1 Dispositions générales

Sont admis sous condition :

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les équipements publics et d'intérêt public.

Les démolitions, sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

La reconstruction de bâtiments sinistrés à l'identique pour les bâtiments ayant une valeur architecturale reconnue

La reconstruction des autres bâtiments sinistrés

Les constructions et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, ainsi que leur extension, à usage d'équipement, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, et d'entrepôt, sous réserve :

- Que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage.
- Que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- Que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant

2.2 Dispositions applicables à la zone UAi

Il est fait application du PPRI du val du Loir.

2.3 Autres dispositions :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...), ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où il ont été découverts sont tenus d'en

faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction des Affaires Culturelles des Pays de la Loire.

Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

Les sentiers piétonniers figurant au plan de zonage doivent être conservés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée un dispositif autonome

d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dispositions particulières applicables au secteur UA1 :

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requière, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

L'installation doit être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.

4.3 Eaux pluviales

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

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

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

Dans les groupements d'habitation, il peut être exigé une installation collective.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

6.1 Disposition générale

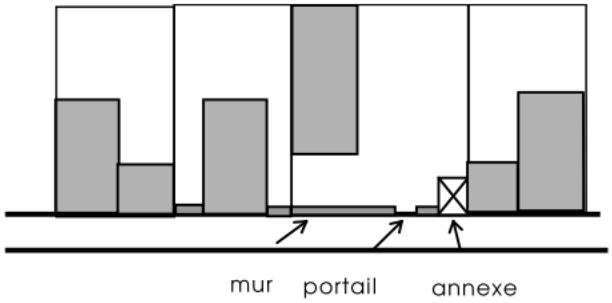
Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

6.2 Exceptions

L'implantation en retrait est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.

- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.



- pour les extensions et modifications des constructions non implantées à l'alignement, existantes à la date d'approbation du P.LU.
- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif.
- Dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot des règles différentes peuvent être fixées.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales :

a- Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, les implantations sur une seule limite séparative sont autorisées, dans l'un des cas suivants : lorsqu'une marge d'isolement d'au moins 3 mètres par rapport à la limite latérale opposée est respectée,

- lorsque sur les parcelles voisines, aucun bâtiment ne borde la limite séparative ;

Une implantation en retrait des limites séparatives est seulement autorisée dans le cas où la parcelle présente une largeur sur voie notablement supérieure à celle du voisinage ; dans ce cas la construction doit réserver une marge d'isolement minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de ces trois exceptions, une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre tel que visée à l'article UA 6.2.

L'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux n'est pas réglementée.

b- Au-delà de la bande de 20 m :

La distance horizontale, de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements ou de services publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les constructions d'une hauteur maximale de 3 m à l'égout du toit sont autorisées en limite séparative, y compris lorsque le mur-pignon est implanté sur cette limite.

Dans le cas où le faîtage de la construction est en limite séparative, celui-ci ne peut excéder une hauteur de 3m.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Dans la zone UAi, il est fait application des emprises définies par le PPRI du val du Loir.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

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

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue :

La hauteur des constructions nouvelles édifiées devra respecter la hauteur des constructions environnantes et de même usage et y être harmonieusement intégrée.

Il est demandé un ajustement obligatoire des constructions à plus ou moins 0,50 m de la corniche voisine.

ARTICLE UA 1 1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a - Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle de 40 à 50° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes, accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures-terrasses ou un angle de toiture inférieur à 40° ne sont autorisés que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

b - Couverture

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

Elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle,
- ou en petite tuile plate du Pays,
- ou dans les matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la petite tuile plate du Pays.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation ;
- la tuile mécanique, sauf sur les édifices en comportant déjà. ;
- les tôles ondulées et l'aluminium ;
- les bacs aciers et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation et sur les annexes implantés en façade sur rue tels que définis à l'article UA 6.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

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

Sont interdits :

- Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;
- les lucarnes qui seraient établies sur des niveaux différents ;
- la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

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

Les modénatures existantes (*corniches, moulures, etc),* représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

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

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

En façade sur rue, et à l'exception des portes de garages ou portes charretières, elles devront respecter un format plus haut que large.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

D'une hauteur maximale de 1,80 mètre en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative (sauf pour des raisons techniques de soutènement), elles sont constituées :

a - sur rue et en limite des espaces publics

(dans les conditions minimales fixées à l'article 6), afin de maintenir la continuité visuelle, par un mur ou un muret enduit, en pierres jointoyées bâtiments sinistrés, le muret pouvant être surmonté d'une grille.

b - en limites séparatives par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'un grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.
- ou un grillage, doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- ou un bardage bois de type claustra.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé le nombre minimum de places de stationnement suivant :

- pour les logements correspondant à des studios, T1 et T2 : 1 place par logement,
- pour les logements à partir du T3 : 2 places par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée

par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 places de stationnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE UB

La zone UB est la zone d'extension immédiate de l'agglomération.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut intégrer également des activités commerciales, artisanales et industrielles, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat, notamment scolaires et des espaces publics ouverts.

Un secteur UBa a été créé pour répondre à l'existence sur le secteur de Gouis d'un quartier urbain de plus grande densité, comprenant des constructions d'immeubles.

Un secteur UB1 a été créé correspondant aux secteurs non desservis par l'assainissement collectif.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

Sont interdits :

- Les établissements, installations classées ou non pour la protection de l'environnement ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone.
- La création de constructions et installations d'activités industrielles de toute nature.
- Les bâtiments agricoles.
- Les ouvertures de carrières
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

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

2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les équipements publics et d'intérêt public.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés.
- Les constructions et installations, classées ou non pour l'environnement, à usage d'équipement, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, les installations soumises à déclaration, ainsi que les extensions des constructions et installations à usage industriel et d'entrepôt sont admis, sous réserve que :
    - Leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
    - Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;

- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Le stationnement soumis à autorisation et les garages collectifs.

Disposition complémentaire au secteur UBa :

Le garage est obligatoirement installé en sous-sol.

2.4 Autres dispositions:

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

-Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

-Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

-A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurée au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...), ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où il ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction des Affaires Culturelles des Pays de la Loire.

-Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

- Les sentiers piétonniers figurant au plan de zonage doivent être conservés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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.

3.2 Voirie

~~Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimen~~sions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
En cas d'impossibilité technique justifiée un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dispositions particulières applicables au secteur UB1

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requière, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

L'installation doit être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.

4.3 Eaux pluviales

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

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

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

Dans les groupements d'habitation, il peut être exigé une installation collective.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

Dans le secteur UB1, les parcelles doivent être d'une surface minimum de 1000m^2.

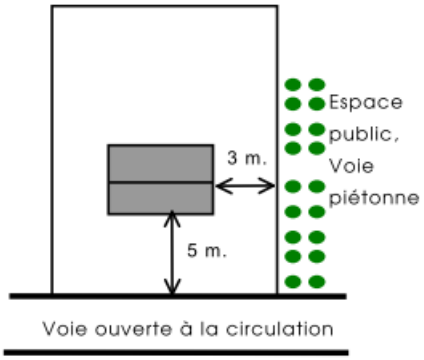
UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Disposition générale

Les constructions doivent respecter les implantations obligatoires et/ou marges de recul, et/ou zone de constructibilité indiquées au plan de zonage.

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile : à une distance minimale de 5 mètres,
- par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes : à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres.



6.2 Exceptions

Les dispositions prévues à l'article UB 6.1 ne sont pas obligatoirement applicables dans les cas suivants :

- pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;
- dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupement d'habitations lorsque l'implantation ainsi choisie contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ;

• pour assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Disposition générale

Les constructions doivent respecter les marges de recul et/ou zone de constructibilité indiquées au plan de zonage.

Les parties de bâtiments non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m en retrait de ces limites.

7.2 Exceptions

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble ou d'habitat groupé, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées. Dans ce cas les dispositions du paragraphe 7.1 ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics et de services public ou d'intérêt public.

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

8.1 Dispositions générales

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus

8.2 Exceptions

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

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

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.

Cette emprise au sol maximale des bâtiments peut être portée à 60% en cas d'opérations d'ensemble ou d'habitat groupé.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements et services publics ou d'intérêt public.

ARTICLE UB IO HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

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

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :

- 5,50 m à l'égout du toit

- 9 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées), la hauteur absolue ne doit pas excéder 6m au faîtage.

Pour les constructions à usage d'activités et d'équipement, la hauteur absolue peut être portée à 9m au faîtage.

10.3 Hauteur absolue en secteur UBa:

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 16 m au faîtage.

Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées) la hauteur absolue ne doit pas excéder 6 m au faîtage.

ARTICLE UB II ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a. Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 40° et 50° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante si leur volumétrie est manifestement incompatible avec une toiture traditionnelle.

Les toitures-terrasses ou un angle de toiture inférieur à 40° ne sont autorisés que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

b - Couverture

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

Elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle,
- ou en petite tuile plate du Pays,
- ou dans les matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la petite tuile plate du Pays.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur le bâtiment principal

à usage d'habitation ;

- les tôles ondulées;

• les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte ou l'aluminium sur les bâtiments principaux à usage d'habitation.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

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

Sont interdits :

- Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;

• les lucarnes qui seraient établies sur des niveaux différents ;

La pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

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

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

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

D'une hauteur maximale de 1,80 mètres en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative (sauf pour des raisons techniques de soutènement), elles peuvent être constituées par :

- un mur ou un muret enduit, en pierres jointoyées ou en brique de parement, le muret pouvant être surmonté d'une grille, ou d'une lisse horizontale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- ou une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- ou une lisse horizontale,
- ou des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.
- ou un talus planté d'essences locales

11-5 Constructions annexes

Aspects :

Pour être autorisées les constructions annexes (garages, appentis, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.

Le volume et l'aspect général des constructions annexes doivent être en harmonie avec la construction principale.

Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Matériaux :

Leurs matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Sont interdits :

les tôles, aggloméré, contre-plaqué, plaques-ciment comme revêtement de façade, l'édification de murs de parpaings non enduits, l'emploi de matériaux de récupération non enduits.
pour les abris de jardins : les constructions en bois et les tôles laquées sont autorisées ainsi que les matériaux métalliques sous réserve que leur teinte soit en harmonie avec le milieu environnant et qu'ils soient traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Pour les créations de logements ou d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Habitations :

1 place de stationnement par logement.

Équipements publics ou collectifs :

Les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut, également, être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

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

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE UC

La zone UC est à vocation d'équipements publics, d'intérêt public ou collectif, liée a activités ou aux infrastructures routières.

Elle est destinée à l'implantation et aux aménagements de ces équipements, ai qu'à leurs annexes et logements de fonction.

Un secteur UC1 a été créé correspondant aux secteurs non desservis l'assainissement collectif.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

-Les constructions et occupations du sol n'ayant pas vocation d'équipements pul ou d'intérêt public, lié à la sécurité ou aux infrastructures routières.

-Les activités économiques d'ordre industriel, artisanal et commercial.

-Les installations classées pour la protection de l'environnement, sans lien avec vocation de la zone.

-Les bâtiments agricoles.

-Les dépôts de véhicules usagés.

-Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.

1.2 Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les équipements publics et d'intérêt public.

Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les trava d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou a l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniqu nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'inté public (assainissement, eau potable,

électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les extensions de toutes les activités préexistantes (installations classées ou non pour l'environnement) et leurs annexes à la condition qu'elles n'engendrent pas une aggravation des risques et des nuisances pour la zone et le voisinage.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités.

Les constructions à usage d'activité commerciale et de service à condition qu'elles soient complémentaires aux occupations autorisées dans la zone.

La reconstruction des bâtiments sinistrés

Les stockages, entrepôts et dépôts, qui sont liés aux activités admises dans la zone à condition :

- Que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

2.2 Autres dispositions :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
En cas d'impossibilité technique justifiée un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.
Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dispositions particulières applicables au secteur UC1

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requière, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

L'installation doit être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.

4.3 Eaux pluviales

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

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

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

Dans les groupements d'habitation, il peut être exigé une installation collective.

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

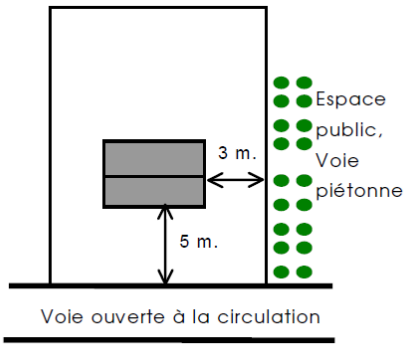
En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

6.1 Dispositions générales

Par rapport à l'alignement pour toutes les constructions et sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile : à une distance minimale ~~de 5 mètres,~~
- par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes : à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres.



6.2 Exceptions

Les dispositions prévues à l'article UB 6.1 ne sont pas obligatoirement applicables dans les cas suivants :

- pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;
- dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupement d'habitations lorsque l'implantation ainsi choisie contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ;
- pour assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Disposition générale

Les parties de bâtiments non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance de L=H/2 avec un minimum de 3 m en retrait de ces limites.

7.2 Exceptions

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble ou d'habitat groupé, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées. Dans ce cas les dispositions du paragraphe 7.1 ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics et de services public ou d'intérêt public.

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

8.1 Dispositions générales

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

8.2 Exceptions

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

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

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements et services publics et pour les installations liées aux divers réseaux d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..).

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

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions à usage de logement individuel ne doit pas excéder :

- 5,50 m à l'égout du toit
- 9 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale,
- soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées), la hauteur absolue ne doit pas excéder 6 m au faîtage.

Pour les constructions à usage de logement collectif, d'activités ou d'équipement, la hauteur absolue peut être portée à 12m au faîtage.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a. Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 40° et 50° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'habitat, d'activités ou d'équipements publics ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante si leur volumétrie est manifestement incompatible avec une toiture traditionnelle.

Les toitures-terrasses ou un angle de toiture inférieur à 40° ne sont autorisés que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

b - Couverture

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

Elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle,
- ou en petite tuile plate du Pays,
- ou dans les matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la petite tuile plate du Pays.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur le bâtiment principal à usage d'habitation ;
- les tôles ondulées;
- les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte ou l'aluminium sur les bâtiments principaux à usage d'habitation.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c – Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.
Sont interdits :

- Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;
- les lucarnes qui seraient établies sur des niveaux différents ;

La pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

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

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

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

D'une hauteur maximale de 1,80 mètres en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative (sauf pour des raisons techniques de soutènement), elles peuvent être constituées par :

• un mur ou un muret enduit, en pierres jointoyées ou en briques de parement, le muret pouvant être surmonté d'une grille, ou d'une lisse horizontale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,

• ou une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,

• ou une lisse horizontale,

• ou des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.
• ou un talus planté d'essences locales.

11 -5 Constructions annexes

Aspects :

Pour être autorisées les constructions annexes (garages, appentis, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.

Le volume et l'aspect général des constructions annexes doivent être en harmonie avec la construction principale.

Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Matériaux :

Leurs matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Sont interdits :
• les tôles, agglomérée, contre-plaqué, plaques-ciment comme revêtement de façade,
• l'édification de murs de parpaings non enduits,
• l'emploi de matériaux de récupération non enduits.
• pour les abris de jardins : les constructions en bois et les tôles laquées sont autorisées ainsi que les matériaux métalliques sous réserve que leur teinte soit en harmonie avec le milieu environnant et qu'ils soient traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE UL

La zone UL est à vocation d'équipements d'intérêt public ou collectif. Elle est destinée à l'implantation d'activités scolaires, culturelles, sportives, de loisirs ou de tourisme.

Un secteur UL1 a été créé correspondant aux secteurs non desservis par l'assainissement collectif.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

-Les constructions et occupations du sol n'ayant pas vocation d'activités scolaires, culturelles, sportives, de loisirs, ou de tourisme.

-Les activités économiques d'ordre industriel, artisanal, tertiaire et commercial.

-Les installations classées pour la protection de l'environnement.

-Les bâtiments agricoles.

-Les dépôts de véhicules usagés.

-Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.

ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les extensions de toutes les activités préexistantes (installations classées ou non pour l'environnement) à la condition qu'elles n'engendrent pas une aggravation des risques et des nuisances pour la zone et le voisinage. Les constructions et installations nécessaires à l'activité du camping.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités.

La reconstruction des autres bâtiments sinistrés.

Les équipements publics et d'intérêt public.

2.2 Autres dispositions :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

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

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

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

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement

doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dispositions particulières applicables au secteur UL1

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requière, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

L'installation doit être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.

b -Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions à usage d'équipement doivent être implantées à une distance minimale de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

Cependant, peuvent être admises :

- à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'équipement, telles que les habitations autorisées, les services généraux ou d'accueil, etc.
- sans distance minimale de recul, les équipements et services publics et les constructions liées aux divers réseaux,
- les extensions et modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du document et implantées implantés à moins de 5m.

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements et services publics.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives:

- lorsqu'ils ne sont pas à usage d'équipement,
- ou après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.
- en cas d'extension de bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU sous réserve de la prise en compte de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

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

Une distance de 5 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements et services publics et pour les installations liées aux divers réseaux d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.).

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

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.
- Pour les équipements public ou d'intérêt collectif à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées d'un point de vue technique, architectural et paysager.
- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées il est fait application des règles définies à l'article 10.2 de la zone UB.

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a - Pentes

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

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées il est fait application des règles définies à l'article 11.2 de la zone UB.

b - Couverture

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

Elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle,
- ou en petite tuile plate du Pays,

- ou dans les matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la petite tuile plate du Pays.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.
Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures
Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

11.3 Façades

a - Aspect

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées il est fait application des règles définies à l'article 11.3 de la zone UB.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit, en pierres jointoyées ou en briques de parement; le muret peut être surmonté d'une lisse horizontale
- ou une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- ou une lisse horizontale
- ou des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.
- ou un talus planté d'essences locales.

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est, en outre, exigé les normes minimales suivantes, lesquelles sont cumulables :

Constructions à usage d'équipement :
1 aire de stationnement au moins égale à 50 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activités.

Logements de fonction
2 places de stationnement par logement.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'Occupation des

ZONE UY

La zone UY est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **UY1** a été créé correspondant aux secteurs non desservis par l'assainissement collectif.
- **UYa1**, à l'intérieur duquel seules les extensions des activités et équipements existants sont admises, non desservi par l'assainissement collectif.
- **UYb et UYb1** correspondent à la zone d'activités de « La Plissonnière », n'admettant que les activités artisanales, de commerces ou de services.
- **UYc** correspondent à la zone d'activités des «Ormeaux», n'admettant que les activités de commerces, de services et d'hébergement.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales :

Sont interdits :

-Les bâtiments agricoles.

-Les ouvertures de carrière.

-Les dépôts de véhicules usagés.

-Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

-Les sous-sols et les garages en sous-sol.

1.2 Dispositions complémentaires applicables au secteur UYa1 :

Sont également interdites :

Les constructions nouvelles à vocation d'activités non liées à l'extension d'une activité préexistante.

1.3 Dispositions particulières applicables aux secteurs UYc :

Sont également interdites :

Les constructions nouvelles à vocation d'activités autres que celles destinées au commerce, service et/ou hébergement.

1.4 Dispositions particulières applicables aux secteurs UYb et UYb1 :

Sont interdits :

-Les bâtiments agricoles.

-Les ouvertures de carrière.

-Les dépôts de véhicules usagés.

-Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

-Les sous-sols et les garages en sous-sol.

-Les constructions nouvelles à vocation d'activités autres que celles destinées à l'artisanat, aux commerces et/ou aux services.

ARTICLE UY 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales :

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

-Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

-Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 du règlement ne s'appliquent pas.

-Les équipements publics et d'intérêt public.

-Les installations classées pour la protection de l'environnement (Loi du 19.07 1976) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

-Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas, le logement doit être intégré ou accolé aux bâtiments à usage d'activités.

2.2 Autres dispositions :

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

-Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

-Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
-A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés.

3.2 Voirie

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

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver. Dans le cas contraire leur continuité doit être assurée.

ARTICLE UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

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

Conformément à l'article R1321-54 du code de la santé publique, les eaux de process industriel devront être entièrement disconnectées du réseau d'alimentation en eau potable.

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout projet nécessitant une évacuation d'effluents, polluants ou non, doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dispositions particulières applicables aux secteurs UY1, UYa1 et UYb1 :

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requière, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

L'installation doit être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.

b -Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE UY 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

6.1 Par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :

Routes départementales et communales : 10 m

Cependant, peuvent être admises :

- à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités, telles que habitations, services généraux et d'accueil, etc.
- sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux, et les extensions des bâtiments existants à la date d'opposabilité du document implantés à moins de 10 m.

6.2 Pour l'ensemble des zones, par rapport à l'axe des voies soumises à l'application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme :

- L'autoroute A11 : 100m

-La déviation nord de la RN23, route classée à grande circulation : 75m

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

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

• l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

6.3 Pour les zones d'activités des Ormeaux, du Bignon et du Cloteau, dispositions particulières applicables concernant l'application de l'article L.1 11.1 -4 du Code de l'urbanisme :

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions doivent respecter les marges de recul reportées au plan, notamment par rapport à la déviation nord de la RN23.

Les constructions doivent être implantées à 75m minimum de l'axe de l'A11.

ARTICLE UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :

- lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités,
- ou après mise en œuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.
- en cas d'extension de bâtiments existants à la date d'opposabilité du P.L.U sous réserve de la prise en compte de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

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

Une distance de 5 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Exceptions :

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

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

ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements et services publics et pour les installations liées aux divers réseaux d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE UY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.).

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

10.2 Hauteur absolue

En zone UY, la hauteur absolue des constructions ne peut excéder 20m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

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

En zone UYa1, la hauteur absolue des constructions ne peut excéder la hauteur équivalente du bâtiment principal.

En zones UYb et UYb1, la hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12m maximum.
En zone UYc, la hauteur absolue des constructions ne peut excéder 9m au faîtage.

ARTICLE UY 11 ASPECT EXTERIEUR

11 .1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a - Pentes

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

b - Couverture

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

Elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle,
- ou en petite tuile plate du Pays,
- ou dans les matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la petite tuile plate du Pays.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

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

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

11.3 Façades

a - Aspect

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

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

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit en pierres jointoyées ou en briques de parement; le muret peut être surmonté d'une lisse horizontale
- ou une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- ou une lisse horizontale
- ou un talus planté d'essences locales.

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Dans le secteur UYc :

Les clôtures devront être constituées d'un grillage simple doublées d'une haie d'essences locales dont la hauteur ne dépassera pas 1.50m.

11.5 Les Enseignes

Aucun élément ne pourra être installé dans les diverses zones de reculement (alignement, limites séparatives) en dehors d'un panneau bas signalant la raison sociale de l'établissement dont la hauteur n'excédera pas 1.50m.

Toutes publicités et enseignes lumineuses peintes ou non seront obligatoirement accrochées sur les bâtiments eux-mêmes. Elles devront être traitée en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée.

En aucun cas les dispositifs ne pourront être plus hauts que les bâtiments.

ARTICLE UY 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Le stationnement devra répondre en quantité aux besoins du personnel et des visiteurs.
Il peut être exigé une surface de manœuvre adaptée aux poids lourds dans les parcelles privées.

ARTICLE UY 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

Dans le secteur UYc :
Dans l'ensemble de cette zone, les arbres de hautes tiges et plantations dont la hauteur serait supérieure à 2.50m sont interdits.
Les aires de stationnement devront être plantées et aménagées sur l'espace privé.
Les dépôts et stockages devront être masqués par une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.50m.
Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestiques) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes, d'1.50m maximum formant écran.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE 1AU

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et cohérente avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et d'urbanisme.
- Soit dans le cadre d'une Z.A.C.
- Soit dans le cadre d'une opération publique d'aménagement.

Elle comprend les secteurs :

1AUh, à destination d'opération à vocation principale d'habitat,

1AUh1, à destination d'opération à vocation principale d'habitat non desservi par l'assainissement collectif,

1AUha, à destination d'opération à vocation principale d'habitat peu dense.

1AUL, à destination d'équipements scolaires, de sports, de tourisme et de loisirs.

1AUL1, à destination d'équipements scolaires, de sports, de tourisme et de loisirs, non desservi par l'assainissement collectif.

1AUy1, à destination d'activités industrielles, artisanales, commerciales, et de services, non desservi par l'assainissement collectif.

1AUz à destination d'habitat et d'équipements sur le site du Val d'Argance. Plusieurs secteurs ont été créés au sein de la zone 1AUz afin de répondre au projet d'aménagement de cette dernière :

- Le secteur **ZA** qui a pour objet principal l'accueil de l'habitat diversifié. Elle comprend les secteurs :
  - **ZA1**, affectés d'une densité de constructions faible à modérée et où les opérations d'habitats groupés à raison d'un maximum de 15 % du total des logements sont autorisées.
  - **ZA2**, affectés d'une densité de constructions modérée, et où les opérations d'habitats groupés à raison d'un maximum de 30 % du total des logements sont autorisées ;

- Le secteur **ZB**, qui inclut les espaces déjà habités ; zone affecté aux extensions des constructions existantes et à la réalisation limitée d'habitat individuel.

  Elle comprend **le secteur ZBa** qui concerne des espaces non construits dont il convient de conserver l'usage. Le règlement du secteur ZBa s'attache à interdire toute construction ou extension

- Le secteur **ZEC** qui concerne les espaces publics non cessibles tels que les sites paysagers, les équipements liés aux divers réseaux (bassin de rétention notamment) et éventuels équipements publics complémentaires à l'habitat. Elle comprend le secteur **ZEC-a** admettant les équipements publics ou collectifs à vocation sportive, culturelle ou de loisirs.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU 2.

1.2 Dispositions particulières à la zone 1AUz

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 1.

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

2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés ou programmés, sont admises une ou plusieurs opérations, phasables en une ou plusieurs tranches le cas échéant, sous condition :

- Que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée.
- Qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée.
- Que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
- Que la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

-A l'exception de la zone 1AUy1, l'aménagement, la restauration ou l'extension limitée des constructions et installations existantes à condition que la surface au sol de l'extension n'excède pas 30 % de la surface au sol originelle.

-La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain.

-Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

-Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

2.2 Dispositions complémentaires applicables aux secteurs 1AUh, 1AUh1, et 1AUha :

Sont admis sous condition dans les secteurs :

- 1AUh et 1 AUh1 : une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'habitat, à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 10 logements.
- 1AUha : une ou plusieurs opérations dont l'affectation

dominante est l'habitat, à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 5 logements.

Les activités artisanales, commerciales et de services, de sécurité et de santé publique, à condition :

- Qu'elles soient liées aux opérations d'habitat
- Que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- Et qu'elle ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des divers équipements autorisés.

2.3 Dispositions complémentaires applicables aux secteurs 1AUL et 1AUL1 :

Sont admis sous condition dans les secteurs 1AUL et 1AUL1 :

Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'activité d'enseignement, sportif et de loisirs, culturel, ou de tourisme à condition :

- qu'elle ne présente pas de risques de nuisances importantes pour le voisinage.

2.4 Dispositions complémentaires applicables au secteur lAUyl :

Sont admis sous condition dans le secteur 1AUy1 :

-Les opérations dont l'affectation dominante est l'activité industrielle, artisanale, commerciale et de service, y compris l'extension des installations existantes sous réserve de son intégration dans le site.

-Les installations classées pour la protection de l'environnement (Loi du 19.07 1976) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2.5 Dispositions particulières applicables au secteur 1AUz:

<u>Dans le secteur ZA, sont admis sous condition :</u>

Sont admis dans le secteurZAï :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Les opérations d'habitats groupés à raison d'un maximum de 15% de l'ensemble des logements réalisés dans le secteur.

Sont admis dans le secteur ZA2 :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Les opérations d'habitats groupés à raison d'un maximum de 30% de l'ensemble des logements réalisés dans le secteur.

Et de plus sont admis dans les secteurs ZAï et ZA2 :

Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 10 m^2.

La création de piscine.

Les équipements publics d'infrastructure (relais hertzien, ligne de transport ou de distribution d'électricité, etc.).

Les aires de stationnement.

Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m2 et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Dans le secteur ZB, sont admis sous condition :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du dossier de réalisation, jusqu'à concurrence de 30 % de leur emprise au sol.

A l'exclusion de la zone ZBa : sur la même unité foncière, les constructions nouvelles dans la limite de 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes.

Les bâtiments annexes à l'habitation.

Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 10 m^2.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Les équipements publics d'infrastructure (relais hertzien, ligne de transport ou de distribution d'électricité, etc.).

Les aires de stationnement.

Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m2 et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Dans le secteur ZBa, sont admis sous condition :

L'occupation du sol sous forme de jardin et/ou de parc d'agrément

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m2

Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m2 et d'une hauteur et d'une profondeur excédant 2 m, qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysagers des terrains et espaces libres.

Dans le secteur ZEC, sont admis sous condition :

Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 10 m2.

Les aires de stationnement.

Les équipements publics d'infrastructure (relais hertzien, ligne de transport ou de distribution d'électricité, etc.).

Les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Sont également admis dans le secteur ZEC-a :

Les équipements publics ou collectifs à vocation sportive, culturelle ou de loisirs.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du dossier de réalisation, jusqu'à concurrence de 20% de leur emprise au sol.

Les bâtiments annexes à l'habitation.

2.7 Autres dispositions

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

-Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

-Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

-A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre le bruit de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

-Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les

caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

Les sentiers piétonniers figurant au plan de zonage sont à conserver.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Dispositions générales

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

14.2 Dispositions particulières au secteur 1AUz

Dans le secteur ZA, la SHON maximale autorisée est de :

- Dans le secteur ZA1, 18.307 m^2.
- Dans le secteur ZA2, 27.893 m2.

Dans le secteur ZB, la SHON maximale autorisée est de 3.688 m2.
Dans le secteur ZEC, la SHON maximale autorisée est de 3.810 mH.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

SECTEURS 1 AU H, 1AUH1, lAUHal

CONCERNANT LE SECTEUR lAUh, IL EST FAIT APPLICATION DES REGLES DEFINIES A LA SECTION 2 DE LA ZONE UB

CONCERNANT LES SECTEURS 1AUh1 et 1AUha, IL EST FAIT APPLICATION DES REGLES DEFINIES A LA SECTION 2 DE LA ZONE UB1

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UB 4 RESEAUX DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dispositions particulières applicables au secteur UB1

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requière, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

L'installation doit être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.

4.3 Eaux pluviales

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

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

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

Dans les groupements d'habitation, il peut être exigé une installation collective.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

Dans le secteur UB1, les parcelles doivent être d'une surface minimum de 1000m^2.

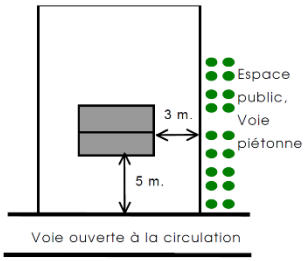
ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Disposition générale

Les constructions doivent respecter les implantations obligatoires et/ou marges de recul, et/ou zone de constructibilité indiquées au plan de zonage.

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile : à une distance minimale de 5 mètres,
- par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes : à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres.



5 m.

6.2 Exceptions

Les dispositions prévues à l'article UB 6.1 ne sont pas obligatoirement applicables dans les cas suivants :

- pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;
- dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupement d'habitations lorsque l'implantation ainsi choisie contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ;
- pour assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Disposition générale

Les constructions doivent respecter les marges de recul et/ou zone de constructibilité indiquées au plan de zonage.
Les parties de bâtiments non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m en retrait de ces limites.

7.2 Exceptions

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble ou d'habitat groupé, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées. Dans ce cas les dispositions du paragraphe 7.1 ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics et

de services public ou d'intérêt public.

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

8.1 Dispositions générales

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

8.2 Exceptions

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

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

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.
Cette emprise au sol maximale des bâtiments peut être portée à 60% en cas d'opérations d'ensemble ou d'habitat groupé.
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements et services publics ou d'intérêt public.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.
La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :

- 5,50 m à l'égout du toit
- 9 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées), la hauteur absolue ne doit pas excéder 6m au faîtage.

Pour les constructions à usage d'activités et d'équipement, la hauteur absolue peut être portée à 9m au faîtage.

10.3 Hauteur absolue en secteur UBa

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- • 16 m au faîtage.

Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées) la hauteur absolue ne doit pas excéder 6 m au faîtage.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a. Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 40° et 50° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante si leur volumétrie est manifestement incompatible avec une toiture traditionnelle.

Les toitures-terrasses ou un angle de toiture inférieur à 40° ne sont autorisés que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

b. Couverture

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

Elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle,
- ou en petite tuile plate du Pays,
- ou dans les matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la petite tuile plate du Pays.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur le bâtiment principal à usage d'habitation ;
- les tôles ondulées;
- • les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte ou l'aluminium sur les bâtiments principaux à usage d'habitation.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est

toléré.

c. Ouvertures

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

Sont interdits :

- Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;
- les lucarnes qui seraient établies sur des niveaux différents ;

La pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

d. Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e. Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

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

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

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

D'une hauteur maximale de 1,80 mètres en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative (sauf pour des raisons techniques de soutènement), elles peuvent être constituées par :

- un mur ou un muret enduit, en pierres jointoyées ou en brique de parement, le muret pouvant être surmonté d'une grille, ou d'une lisse horizontale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- ou une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- ou une lisse horizontale, ou des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.
- • ou un talus planté d'essences locales.

11.5 Constructions annexes

Aspects :

Pour être autorisées les constructions annexes (garages, appentis, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.

Le volume et l'aspect général des constructions annexes doivent être en harmonie avec la construction principale.

Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Matériaux :

Leurs matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Sont interdits :

les tôles, aggloméré, contre-plaqué, plaques-ciment comme revêtement de façade, l'édification de murs de parpaings non enduits, l'emploi de matériaux de récupération non enduits. Pour les abris de jardins : les constructions en bois et les tôles laquées sont autorisées ainsi que les matériaux métalliques sous réserve que leur teinte soit en harmonie avec le milieu

environnant et qu'ils soient traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Pour les créations de logements ou d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Habitations

1 place de stationnement par logement.

Équipements publics ou collectifs

Les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut, également, être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS – PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

CONCERNANT LES SECTEURS 1AUL ET 1AUL1, IL EST FAIT APPLICATION DES REGLES DEFINIES A LA SECTION 2 DE LA ZONE UL.

SAUF EN CE QUI CONCERNE L'ARTICLE 1AUL1 4 IL EST FAIT APPLICATION DE LA REGLE SUIVANTE :

ARTICLE 1AUL1 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

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

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requière, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

L'installation doit être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b -Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

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

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

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

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dispositions particulières applicables au secteur UL1

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requière, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

L'installation doit être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.

b -Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions à usage d'équipement doivent être implantées à une distance minimale de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

Cependant, peuvent être admises :

- à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'équipement, telles que les habitations autorisées, les services généraux ou d'accueil, etc.
- sans distance minimale de recul, les équipements et services publics et les constructions liées aux divers réseaux,
- les extensions et modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du document et implantées implantés à moins de 5m.

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements et services publics.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives:

- lorsqu'ils ne sont pas à usage d'équipement,
- ou après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.
- en cas d'extension de bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU sous réserve de la prise en compte de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

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

Une distance de 5 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements et services publics et pour les installations liées aux divers réseaux d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.).

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.
- Pour les équipements public ou d'intérêt collectif à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées d'un point de vue technique, architectural et paysager.
- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées il est fait application des règles définies à l'article 10.2 de la zone UB.

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a - Pentes

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

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées il est fait application des règles définies à l'article 11.2 de la zone UB.

b - Couverture

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

Elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle,
- ou en petite tuile plate du Pays,
- ou dans les matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la petite tuile plate du Pays.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.
En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.
Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

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

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

11.3 Façades

a - Aspect

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées il est fait application des règles définies à l'article 11.3 de la zone UB.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit, en pierres jointoyées ou en briques de parement; le muret peut être surmonté d'une lisse horizontale
- ou une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- ou une lisse horizontale
- ou des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.
- ou un talus planté d'essences locales.

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est, en outre, exigé les normes minimales suivantes, lesquelles sont cumulables :

Constructions à usage d'équipement

1 aire de stationnement au moins égale à 50 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activités.

Logements de fonction

2 places de stationnement par logement.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CONCERNANT LE SECTEUR 1AUy1, IL EST FAIT APPLICATION DES REGLES DEFINIES A LA SECTION 2 DE LA ZONE UY.

SAUF EN CE QUI CONCERNE LES ARTICLES 3, 6, 7, 8, 11, 12, 13, IL EST FAIT APPLICATION DE LA REGLE SUIVANTE :

ARTICLE 1AUY1. 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés.

3.2 Voirie

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

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver. Dans le cas contraire leur continuité doit être assurée.

3.3 Dispositions complémentaires à la zone des « Petites Beillardières »

Les accès sont interdits à partir de l'A 11.

Les accès depuis les voies de desserte interne à la zone sur les routes départementales devront être sécurisés.

En fonction du découpage des lots, des accès pourront être créés à partir des voies secondaires desservant les îlots.

Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante facilitant la giration des véhicules sur les lots privatifs.

ARTICLE 1AUY1. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), le recul minimum des constructions est fixé comme suit:

6.1 Par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :

Routes départementales et communales : 10 m

Cependant, peuvent être admises :

- à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités, telles que habitations, services généraux et d'accueil, etc.

- sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux, et les extensions des bâtiments existants à la date d'opposabilité du document implantés à moins de 10 m.

6.2 Par rapport à l'axe des voies soumises à l'application de l'article L.lll-1-4 du code de l'urbanisme :

- L'autoroute A11 : 100m

- routes classées à grande circulation, la RN23 et la déviation nord : 75m

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

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

6.3 Dispositions particulières à la zone des « Petites Beillardières » concernant l'application de l'article L.lll.1-4 du CU :

En application de l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme, les bâtiments doivent être implantés selon les indications graphiques figurant au plan réglementaire, à savoir :

- 50m minimum de l'axe de l'A11,
- 30m minimum de l'axe de la RD859.

Selon les indications portées sur le document graphique, les façades principales des bâtiments doivent être implantées :

- à 10m en recul de l'alignement des voiries de desserte interne de la zone
- 15m minimum du chemin des Beillardières.

L'implantation d'équipements publics, des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doit respecter les reculs énoncés ci-dessus.
Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

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

ARTICLE 1AUY1. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives:

- lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités,
- ou après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.
- en cas d'extension de bâtiments existants à la date d'opposabilité du P.L.U sous réserve de la prise en compte de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

Dispositions particulières à la zone des « Petites Beillardières »

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale respectant la règle L=H/2 avec un minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

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

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

Une distance de 5 m minimum est imposée entre deux bâtiments non 3 contigus.

Dispositions particulières à la zone des « Petites Beillardières »

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance correspondant à L=H/2 avec un minimum de 5 mètres les unes des autres.

Exceptions :

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

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

ARTICLE 1AUY1. 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a - Pentes

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

b – Couverture

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

Elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle,
- ou en petite tuile plate du Pays,
- ou dans les matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la petite tuile plate du Pays.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c – Ouvertures

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

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

11.3 Façades

a - Aspect

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

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

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit en pierres jointoyées ou en briques de parement; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale
- ou une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- ou une lisse horizontale
- ou un talus planté d'essences locales.

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

11.5 Dispositions complémentaires à la zone des « Petites Beillardières » Implantation et volume d'ensemble

Les bâtiments devront être implantés en respectant au mieux les courbes topographiques du site.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale et en harmonie avec elle.

Les pentes de toitures devront être dissimulées par un acrotère, traité dans le même matériau et la même couleur que les façades courant sur tout le périmètre du bâtiment afin d'être invisible de tout point de l'espace public.

Matériaux et couleurs

Il sera préféré pour les façades et toitures de tous les bâtiments 5 autorisés dans la zone des couleurs, neutres, sombres, fondues et mâtes, telles que le bleu-ardoise, le vert sombre, le brun-rouille, à l'exclusion de toutes couleurs vives, brillantes, claires et le blanc pur.

A titre d'exemple et sur la base du nuancier RAL, on peut citer les références :

- vert réf. 6001 - 6002 - 6010 - 1027 - 1024
- bleu réf. 5007 - 5009 - 5010
- brun réf. 8004 - 8014 - 8001

Les bardages métalliques seront pré-laqués, de ton foncé, (bleu schiste, vert bronze, gris, anthracite, ou brun tuile. La peinture en sera entretenue.

Publicité- enseignes

Les publicités et enseignes lumineuses, peintes ou non, doivent être obligatoirement accrochées en façade des bâtiments eux-mêmes. Elles doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée.

En aucun cas les dispositifs ne pourront être plus hauts que les bâtiments.

Aucun élément publicitaire ne peut être installé dans les diverses zones de reculement (marge, alignement et limite séparative) en dehors de mâts porte-drapeaux ou d'un seul panneau signalant la raison sociale de l'entreprise, dont la hauteur n'excédera pas 1,50m.

Aires d'exposition

Elles doivent faire l'objet d'un traitement de mise en scène destinés à mettre en valeur les produits exposés tout en garantissant une présentation soignée de l'ensemble.

Cette mise en scène devra faire l'objet d'une note particulière jointe à la demande des permis de construire et permettant d'en visualiser les effets et d'en comprendre le traitement.

En aucun cas, les surfaces d'exposition et de stationnement ne devront empiéter sur les marges de recul de 50m à compter de l'axe de l'A11 et de 15m à compter de l'emprise du chemin des Beillardières.

Clôtures

Si la clôture est nécessaire, compte tenu de l'activité, elle devra impérativement être constituée d'un grillage à large maille retenue par des poteaux métalliques, le tout de couleur vert sombre, et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Il pourra être doublé d'une haie de type bocager composée d'arbres de haute tige et d'arbustes d'essences locales variées.

Les portails d'entrée devront s'harmoniser avec le grillage de clôture.

ARTICLE 1AUY1. 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Le stationnement devra répondre en quantité aux besoins du personnel 6 et des visiteurs.

Il peut être exigé une surface de manoeuvre adaptée aux poids lourds dans les parcelles privées.

Dispositions complémentaires à la zone des « Petites Beillardières »

Le stationnement est autorisé sur l'ensemble des parcelles excepté dans les marges de recul de 50m à compter de l'axe de l'A 11 et de 15m à compter de l'emprise du chemin des Beillardières.

ARTICLE 1AUY1. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

13.2 Dispositions complémentaires à la zone des « Petites Beillardières »

Dispositions générales
Conformément à l'article R.421-2 le plan de masse des futures constructions devra préciser les plantations maintenues et crées, en indiquant les différentes espèces végétales prévues pour accompagner le bâtiment et ses espaces de services (stockage, parking, aire d'évolution).

Plantations

Les zones de plantation à réaliser reportées au plan de zonage doivent être respectées suivant un aménagement paysager minimisant l'impact des activités vis-à-vis des habitations.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager compatible avec l'aménagement de la zone, sous la forme d'écrans bocagers et/ou d'arbres de hautes tiges. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les conifères de haies de types : thuyas, cupressus ainsi que le laurier palme sont interdits.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UY 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés.

3.2 Voirie

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

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver. Dans le cas contraire leur continuité doit être assurée.

ARTICLE UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

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

Conformément à l'article R1321-54 du code de la santé publique, les eaux de process industriel devront être entièrement disconnectées du réseau d'alimentation en eau potable.

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout projet nécessitant une évacuation d'effluents, polluants ou non, doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dispositions particulières applicables aux secteurs UY1, UYa1 et UYb1 :

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requière, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

L'installation doit être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.

b -Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE UY 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), le recul minimum des constructions est fixé comme suit:

6.1 Par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :

Routes départementales et communales : 10 m

Cependant, peuvent être admises :

- à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités, telles que habitations, services généraux et d'accueil, etc.
- sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux, et les extensions des bâtiments existants à la date d'opposabilité du document implantés à moins de 10 m.

6.2 Pour l'ensemble des zones, par rapport à l'axe des voies soumises à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

- L'autoroute A11 : 100m
- La déviation nord de la RN23, route classée à grande circulation : 75m

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

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

6.3 Pour les zones d'activités des Ormeaux, du Bignon et du Cloteau, dispositions particulières applicables concernant l'application de l'article L.l 11.1-4 du Code de l'urbanisme :

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions doivent respecter les marges de recul reportées au plan, notamment par rapport à la déviation nord de la RN23.

Les constructions doivent être implantées à 75m minimum de l'axe de l'A11.

ARTICLE UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives:

- lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités,
- ou après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.
- en cas d'extension de bâtiments existants à la date d'opposabilité du P.L.U sous réserve de la prise en compte de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

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

Une distance de 5 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Exceptions :

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

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

ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements et services publics et pour les installations liées aux divers réseaux d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE UY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.).

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

10.2 Hauteur absolue

En zone UY, la hauteur absolue des constructions ne peut excéder 20m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

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

En zone UYa1, la hauteur absolue des constructions ne peut excéder la hauteur équivalente du bâtiment principal.

En zones UYb et UYb1, la hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12m maximum.

ARTICLE UY 1 1 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a - Pentes

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. b - Couverture

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

Elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle,
- ou en petite tuile plate du Pays,
- ou dans les matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la petite tuile plate du Pays.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

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

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures
Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit en pierres jointoyées ou en briques de parement; le muret peut être surmonté d'une lisse horizontale
- ou une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- ou une lisse horizontale
- ou un talus planté d'essences locales.

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

ARTICLE UY 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Le stationnement devra répondre en quantité aux besoins du personnel et des visiteurs.

Il peut être exigé une surface de manoeuvre adaptée aux poids lourds dans les parcelles privées.

ARTICLE UY 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'Occupation des Sols

ARTICLE ZA3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès ouvert à la circulation automobile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres.

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

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une chaussée minimale de 5 mètres et respecter les indications définies au Plan d'aménagement de zone, et présenter au minimum les emprises suivantes :

- Pour les voies principales (type A), une plate-forme d'au moins 15 mètres;
- Pour les voies secondaires (type B), une plate-forme d'au moins 9 mètres;
- Pour les voies tertiaires et voies en impasse, une plate-forme d'au moins 7 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent avoir une longueur au plus égale à 100 mètres et être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. L'aire de retournement doit présenter un diamètre intérieur de 15 mètres minimum.

Les voies et cheminements piétonniers inscrits au plan d'aménagement de zone doivent être réalisés.

ARTICLE ZA4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

4.2 Eaux usées

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Les constructions nouvelles doivent être assainies par un réseau d'assainissement type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public

communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

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

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui d'eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

4.4 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.5 Électricité, Gaz, Téléphone, Télédistribution

Les réseaux publics ou d'intérêt général doivent être totalement dissimulés.

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

4.6 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés de manière à limiter la co-visibilité avec le domaine public et les monuments visitables par le public.

Dans les opérations d'habitats groupés, il est exigé une installation collective.

ARTICLE ZA5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la zone, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, l'autorisation de construire peut être refusée ou soumise à conditions.

Dans le secteur ZA**1** la superficie des terrains ne doit pas être inférieure à :

- 650 m^2, pour les opérations d'habitat individuel.
- 250 m2, pour les opérations d'habitats groupés.

Dans le secteur ZA_2 la superficie des terrains ne doit pas être inférieure à :

- 500 m2, pour les opérations d'habitat individuel.
- 250 m2, pour les opérations d'habitats groupés.

ARTICLE ZA6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Les constructions doivent respecter les implantations obligatoires figurant au Plan d'Aménagement de Zone.

En l'absence d'indications graphiques figurant au P.A.Z., toute construction doit être

implantée à une distance minimale :

- de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile,
- et de 3 mètres par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes.

6.2 Occupations autorisées dans les marges de recul

Seules les occupations suivantes peuvent être admises dans les diverses zones de reculement (marge, alignement) figurant au PAZ :

- les espaces verts sous les conditions définis à l'article 13,
- le stationnement de véhicules sous les conditions définies à l'article 12.

De plus, peuvent être autorisées les extensions des constructions dans une marge de 5 mètres au delà la ligne d'implantation obligatoire des façades arrières des constructions, tel que figuré au PAZ (marge de constructibilité limitée).

6.3 Exceptions

Ces règles ne sont pas applicables pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE ZA7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Dispositions générales

Les constructions doivent respecter les implantations obligatoires figurant au Plan d'Aménagement de Zone.

En l'absence d'indications graphiques, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Les parties des bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 Exceptions

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Ces règles ne sont pas applicables pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE ZA8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être telle que les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie soient respectées.

ARTICLE ZA9 EMPRISE AU SOL

9.1 Dispositions générales

Dans le secteur ZA**1** l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder par rapport à la surface de l'unité foncière :

- 40% pour les opérations individuelles,
- 60% pour les opérations d'habitats groupés.

Dans le secteur ZA**2** l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder par rapport à la surface de l'unité foncière:

- 50% pour les opérations individuelles,
- 60% pour les opérations d'habitats groupés.

9.2 Exceptions

Ces règles ne sont pas applicables pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE ZA10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale au faîtage est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour toutes les constructions à usage d'habitation.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures pouvant être intégrées dans le volume de la construction.

ARTICLE ZA1 1 ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés.

11.2 Aspects des constructions (volume - matériaux - couleurs - toitures)

Le faîtage principal doit être orienté conformément aux indications figurant au PAZ. La longueur du faîtage obligatoire doit présenter 2/3 de l'ensemble du faîtage de la construction.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions voisines existantes (matériaux, pente des toits, éléments de toiture).

La longueur d'une construction à destination d'habitats groupés ne peut excéder un rapport équivalent à 5 fois la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Les dispositions architecturales et esthétiques à prendre en compte pour les constructions autorisées font l'objet d'un cahier des prescriptions particulières annexé au présent dossier de ZAC.

11.3 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elles doivent se conformer aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions particulières, annexé au présent dossier de ZAC.

L'éventuel portillon d'accès aux espaces verts piétonniers publics ne doit pas excéder une hauteur de 1,60 mètre et une largeur de 1,20 mètre.

La hauteur totale maximale de la clôture est fixée à 1,80 m (clôture et végétation).

a. **En façade sur rue,** la clôture doit être composée par :
   - soit une haie taillée ou une haie vive composée d'essences en mélange. Elle peut être complétée par un grillage métallique plastifié vert à mailles carrées, retenu par des montants métalliques de même couleur d'une hauteur maximale de 1,50 m. Le muret de soubassement éventuel ne doit pas excéder 0,50 m de hauteur.

soit lorsque le terrain est en pente, un muret enduit ou en pierres jointoyées, doublé

ou non d'une haie vive ou taillée. Le muret peut être droit ou à redans, et doit respecter une hauteur de 1,20 mètre.

En limite séparative,

la clôture doit être composée par :

soit une haie taillée ou une haie vive composée d'essences en mélange. Elle peut être complétée par un grillage métallique plastifié vert à mailles carrées, retenu par des montants métalliques de même couleur d'une hauteur maximale de 1,50 m. Le muret de soubassement éventuel ne doit pas excéder 0,50 m de hauteur.

- soit lorsque le terrain est en pente, un muret enduit ou en pierres jointoyées, doublé ou non d'une haie vive ou taillée. Le muret peut être droit ou à redans, et doit respecter une hauteur de 1,20 mètre.
- soit un talus planté d'essences locales en mélange, de forme et de volume proportionnels au relief du terrain, complété on non par un grillage respectant les caractéristiques précédentes.

ARTICLE ZA12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement et d'évolution nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées dans la zone doivent être situées tels que définis dans le cahier des prescriptions particulières de la ZAC.

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

- par logement individuel 2 aires de stationnements intérieures à la parcelle tel que définis dans le cahier des prescriptions particulières de la ZAC.
- par logement faisant l'objet d'une opération d'habitats groupés au minimum 2 places de stationnement.

ARTICLE ZA13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1 Espaces libres

Les constructeurs doivent réaliser des espaces verts d'une surface minimale au moins égale à 15% de la superficie du terrain.

Dans les opérations d'habitats groupés, des espaces libres communs doivent être aménagés.

13.2 Plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement groupées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 5 places de stationnement.

Des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet au plan d'aménagement de zone.

Les plantations existantes recensées au plan d'aménagement de zone doivent être maintenues.

CONCERNANT LE SECTEUR ZB, IL EST FAIT APPLICATION DES REGLES SUIVANTES :

ARTICLE ZB3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès ouvert à la circulation automobile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres.

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

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE ZB4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

4.2 Eaux usées

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Les constructions doivent être assainies par un réseau d'assainissement type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

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

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui d'eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

4.4 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.5 Électricité, Gaz, Téléphone, Télédistribution

Les réseaux publics ou d'intérêt général doivent être totalement dissimulés.

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

4.6 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés de manière à limiter la co-visibilité avec le domaine public et les monuments visitables par le public.

ARTICLE ZB5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la zone, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, l'autorisation de construire peut être refusée ou soumise à conditions.

La superficie des terrains accueillant des constructions nouvelles ne doit pas être inférieure à 500 m^2.

ARTICLE ZB6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

En l'absence d'indications graphiques figurant au P.A.Z., toute construction doit être implantée à une distance minimale :

- de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile,
- et de 3 mètres par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes.

6.2 Occupations autorisées dans les marges de recul

Seules les occupations suivantes peuvent être admises dans les diverses zones de reculement (marge, alignement) figurant au PAZ :

- les espaces verts sous les conditions définis à l'article 13,
- le stationnement de véhicules sous les conditions définies à l'article 12,
- les extensions des constructions existantes, jusqu'à concurrence de 20% de leur emprise au sol.

6.3 Exceptions

Ces règles ne sont pas applicables pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt

ARTICLE ZB7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Disposition générale

En l'absence d'indications graphiques figurant au P.A.Z., les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Les parties des bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 Exception

Ces règles ne sont pas applicables pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE ZB8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être telle que les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie soient respectées.

ARTICLE ZB9 EMPRISE AU SOL

9.1 Disposition générale

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain.

9.2 Exception

Ces règles ne sont pas applicables pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE ZB10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain et un point de ces constructions telle que définie aux paragraphes 1 et 2 suivants :

1. Point de référence d'altitude du terrain :
   - l'altitude de référence du terrain est mesurée dans l'emprise du projet, à l'aplomb du point de référence haut des constructions
   - le terrain est le sol naturel existant avant les travaux ou affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. Point haut de référence des constructions
   - lorsqu'il s'agit de bâtiments, le point de référence est le point le plus haut du faîtage
   - lorsqu'il ne s'agit pas de bâtiment (murs, installations, travaux divers, équipements collectifs...) le point de référence est le point le plus haut du mode d'occupation et d'utilisation du sol considéré.

10.1 Dispositions générales

La hauteur maximale des bâtiments es fixée à :

- pour les constructions principales : 8,5 mètres
- pour les constructions annexes ou garages non accolés à un bâtiment principal : 5 mètres

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures pouvant être intégrées dans le volume de la construction.

ARTICLE ZB11 ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés.

11.2 Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Si la pente n'est pas perceptible (pente inférieure ou égale à 5%) : le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0.50 mètres le niveau du terrain naturel.

Si le terrain est en pente : l'adaptation au terrain doit être réalisée en déblais, éventuellement par redans.

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1.00 m le niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise du projet.

Si une terrasse est réalisée en surélévation, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement et ne doit pas dépasser de plus de 1.00 m le niveau du terrain naturel de l'emprise du projet.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

11.3 Aspects des constructions (volume - matériaux - couleurs - toitures)

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions voisines (matériaux, pente des toits, éléments de toiture).

Sont autorisées les couvertures en ardoise naturelle ou matériaux présentant l'aspect et la teinte de l'ardoise. Les autres matériaux sont interdits.

Pour les volumes principaux, la pente de toit doit être comprise entre 37° et 50°.

Les toits à la Mansard sont interdits.

Les couleurs doivent s'inspirer du nuancier du Maine-et-Loire.

Les dispositions architecturales et esthétiques à prendre en compte pour les constructions autorisées font l'objet d'un cahier des prescriptions particulières annexé au présent dossier de ZAC.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elles doivent se conformer aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions particulières, annexé au présent dossier de ZAC.

L'éventuel portillon d'accès aux espaces verts piétonniers publics ne doit pas excéder une hauteur de 1,60 mètre et une largeur de 1,20 mètre.

La hauteur totale maximale de la clôture est fixée à 1,80 m (clôture et végétation).

La clôture doit être composée :

- soit par une haie taillée ou une haie vive composée d'essences en mélange. Elle peut être complétée par un grillage métallique plastifié vert à mailles carrées, retenu par des montants métalliques de même couleur d'une hauteur maximale de 1,50 m. Le muret de soubassement éventuel ne doit pas excéder 0,50 m de hauteur.
- soit lorsque le terrain est en pente, un muret enduit ou en pierres jointoyées, doublé ou non d'une haie vive ou taillée. Le muret peut être droit ou à redans, et doit respecter une hauteur de 1,20 mètre.
- soit par un talus planté d'essences locales en mélange, de forme et de volume proportionnels au relief du terrain, complété on non par un grillage respectant les caractéristiques précédentes.

ARTICLE ZB1 2 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre à l'importance et à la destination du projet.

Les aires de stationnement et d'évolution nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées dans le secteur doivent être situées tels que définis dans le cahier des prescriptions particulières de la ZAC.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² (y compris les accès), il est imposé par logement individuel 2 aires de stationnement intérieures à la parcelle tel que définis dans le cahier des prescriptions particulières de la ZAC.

ARTICLE ZB13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les constructeurs doivent réaliser des espaces verts d'une surface minimale au moins égale à 15% de la superficie du terrain.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

CONCERNANT LE SECTEUR ZEC, IL EST FAIT APPLICATION DES REGLES SUIVANTES :

ARTICLE ZEC 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès ouvert à la circulation automobile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres.

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

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE ZEC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

4.2 Eaux usées

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Les constructions doivent être assainies par un réseau d'assainissement type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

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

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui d'eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

4.4 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.5 Électricité, Gaz, Téléphone, Télédistribution

Les réseaux publics ou d'intérêt général doivent être totalement dissimulés.

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

4.6 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

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

ARTICLE ZEC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la zone, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, l'autorisation de construire peut être refusée ou soumise à condition.

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

6.1 Dispositions générales

En l'absence d'indications graphiques figurant au P.A.Z., toute construction doit être implantée à une distance minimale :

- de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile,
- et de 3 mètres par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes.

6.2 Exceptions

Ces règles ne sont pas applicables pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE ZEC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Disposition générale

En l'absence d'indications graphiques figurant au P.A.Z., les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Les parties des bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 Exception

Ces règles ne sont pas applicables pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE ZEC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être telle que les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie soient respectées.

ARTICLE ZEC 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE ZEC10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

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

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres au faîtage pour toutes les constructions.

10.2 Exceptions

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures pouvant être intégrées dans le volume de la construction.

ARTICLE ZEC 1 1 ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

11.2 Aspects des constructions (volume - matériaux - couleurs - toitures)

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions voisines existantes (matériaux, pente des toits, éléments de toiture).

Les couleurs des enduits doivent présenter des tons conformes aux teintes E3 ou E6 du nuancier du Maine-et-Loire.

11.3 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

L'éventuel portillon d'accès aux espaces verts piétonniers publics ne doit pas excéder une hauteur de 1,60 mètre et une largeur de 1,20 mètre.

Les talus plantés préexistants doivent être autant que possibles maintenus en tant qu'éléments de composition de la clôture.
La hauteur totale maximale de la clôture est fixée à 1,80 m (clôture et végétation).

La clôture doit être composée :

- soit par une haie taillée ou une haie vive composée d'essences en mélange. Elle peut être complétée par un grillage métallique plastifié vert à mailles carrées, retenu par des montants métalliques de même couleur d'une hauteur maximale de 1,50 m. Le muret de soubassement éventuel ne doit pas excéder 0,50 m de hauteur.
- soit lorsque le terrain est en pente, un muret enduit ou en pierres jointoyées, doublé ou non d'une haie vive ou taillée. Le muret peut être droit ou à redans, et doit respecter une hauteur de 1,20 mètre.
- soit par un talus planté d'essences locales en mélange, de forme et de volume proportionnels au relief du terrain, complété on non par un grillage respectant les caractéristiques précédentes.

ARTICLE ZEC12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre à l'importance et à la destination du projet.

ARTICLE ZEC13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1 Espaces libres

Les constructeurs doivent réaliser des espaces verts d'une surface minimale au moins égale à 15% de la superficie du terrain.

Les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés.

Dans les ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

13.2 Plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement groupées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 5 places de stationnement.

Des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

Les plantations existantes recensées au plan d'aménagement de zone doivent être maintenues.

La zone 2AU a pour objectif de rendre possible l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone ouverte à l'urbanisation au moyen d'une modification du PLU, ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle comprend les secteurs :

2AUh, à destination principale d'habitat,

2AUhl correspondant aux secteurs non desservis par l'assainissement collectif.

sECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU I OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I.I Dispositions générales :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 2 AU2

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

2.I Dispositions générales

Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

-Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de construction, de fouilles archéologiques, de défense incendie ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou liés à l'exercice de l'activité agricole.

-Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 du règlement ne s'appliquent pas, sauf dispositions particulières.

-Les bâtiments annexes à une habitation se localisant dans une zone limitrophe classée en U, à la condition d'être situé à moins de 30 m de la construction principale et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone.

-L'aménagement avec ou sans changement de destination, la restauration ou l'extension limitée des constructions et installations existantes à condition que la surface au sol de l'extension n'excède pas 30 % de la surface au sol de la construction à la date d'approbation du présent document.

-La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain.

2.2 Autres dispositions

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

-Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

-Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

-A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

-Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la ² prise en compte des risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone A.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise, à l'exception des bâtiments recevant du public ou ne concernant pas une seule famille.
En cas d'alimentation alternée, les réseaux doivent être totalement indépendants.
En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage, un système de disconnexion doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.
Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

Dans ce cas, le terrain d'assise doit être au minimum de 1000m^2.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), le recul minimum des constructions est fixé comme suit:

6.1- **par rapport à l'axe des voies soumises à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :**

- L'autoroute A11 : 100m
- routes classées à grande circulation, la RN23 et la déviation nord : 75m

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

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

6.2- **par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :**

Routes départementales et communales : 10 m Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures

routières ;

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

les réseaux d'intérêt public ;
l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt général

En cas de construction sur des terrains contigus aux zones U ou AU, un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux silos agricoles.

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

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des 5 constructions ne doit pas excéder :

- 5,50 m à l'égout du toit,
- 9 m au faîtage.

Pour les constructions d'annexes à l'habitation, la hauteur absolue ne doit pas excéder 6 m au faîtage.

Pour les autres constructions autorisées, la hauteur absolue ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE A 1 1 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a – Pentes

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle compris entre 40° et 50° comptés par rapport à l'horizontale.
Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.
Les toitures-terrasses des constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.
Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

b – Couverture

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

- en ardoise naturelle,
- ou en petite tuile plate du Pays,
- ou dans les matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la petite tuile plate du Pays.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.
En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.
Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c – Ouvertures

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

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

11.3 Façades

a - Aspect

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

Les modénatures existantes (*corniches, moulures, etc),* représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

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

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Si elles sont nécessaires, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, notamment au regard de ses particularités rurales et agricoles.

Elles sont constituées par :

soit une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage, soit un talus planté d'essences locales.
soit un mur ou un muret enduit, en pierres jointoyées ou en briques de parement.

soit des panneaux de bois tressé type claustra, emboïtés, agrafés ou collés.

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2 m, sauf impératifs techniques justifiés.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.

Après exploitation de carrières, le terrain doit être réaménagé et planté, conformément aux obligations de remise en état.

13.2 Espaces boisés classés

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

l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, utilisés par l'agriculture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres.

Elle comprend les secteurs suivants :

Aa visant l'interdiction de constructions à usage agricole.

Ap correspond à une protection patrimoniale et archéologique.
Cette zone est dotée de zones d'extractions d'argile ou d'alluvion autorisant l'exploitation du sous sol et l'implantation éventuelle des installations nécessaires à cette activité économique.

Elle comprend en outre dans la frange nord ouest du territoire communal des périmètres de richesse du sous sol en argile ; ce potentiel est mentionné à titre d'information, sans en autoriser l'extraction, à défaut de connaissance réelle des sites à exploiter.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article A2

1.2 Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

1.3 Dispositions complémentaires applicables au secteur Ap :

Sont également interdites les constructions neuves.

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

2.1 Dispositions générales:

Dans la zone A sont admis sous conditions :

Les constructions et installations liées aux activités agricoles et leurs annexes, à condition d'être implantées à une distance minimale de 100m de toute limite des zones, à l'exception de celles liées aux activités agricoles préexistantes implantées à moins de 100m.

-Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).
-Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

-Les constructions nouvelles à usage d'habitation, et leurs extensions, pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,

- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place. Une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes, sans toutefois excéder 200m.

Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner soit à l'habitation de l'exploitant, soit à des occupations de tourisme et de loisirs liées et complémentaires à l'activité agricole

- telles que les tables d'hôtes, l'hébergement de loisirs, les fermes découvertes, le camping et le caravanage à la ferme, etc. - sous les conditions suivantes :

- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
- l'activité s'exerce en complément d'une exploitation agricole déjà existante et ne présente pas de gênes pour sa production;
- l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m^2 et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.
- Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

-Dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant non lié à une exploitation agricole, l'aménagement ou l'extension limitée des constructions et installations existantes. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface d'origine conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- L'extension n'engendre pas de contraintes nouvelles pour l'acte de production agricole,
- La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40 m2
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m^2 ou la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.

Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, **en vue de les destiner à des annexes d'un logement existant** (garage, bureau, lingerie, pièce de loisirs etc.), sous les conditions suivantes :

- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
- la surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 20 m² ;
- l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m2 et la surface au sol de la construction après extension et ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.
- si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

Les constructions d'annexes aux habitations principales dans la limite de 20m2 d'emprise au sol par unité foncière et d'un bâtiment par unité foncière, et localisés à une distance de 30m maximum de la construction principale.

Les abris de jardins liés à une habitation principale situés ou non dans la zone, dans

la limite de 16 m2 d'emprise au sol et localisés à une distance de 30m maximum de la construction principale.

Les piscines non couvertes d'une superficie maximum de 100m2 d'emprise au sol et à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.

La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et avec la même superficie.

-Les équipements publics ou d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

-Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

-Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

-Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol.

2.2 Dispositions complémentaires

A l'intérieur des périmètres d'extraction d'alluvions ou d'argile, reportés au plan de zonage sont admis sous condition :

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou de carrières, ou des activités autorisées dans la zone à condition d'une remise en état en fin d'activité conforme au projet initial.

2.3 Dispositions particulières au secteur Aa

Dans le secteur Aa sont admis sous condition :

-Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

-Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les équipements publics ou d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

2.4 Dispositions particulières au secteur Ap

Dans le secteur Ap, sont admis sous condition :

-Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage), ou ceux rendus nécessaire par l'activité agricole.

-Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz.) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas, et sous réserve de l'autorisation préalable du service régional de l'archéologie.

2.5 Autres dispositions :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

-Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

-Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

-A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les

bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

-Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et des travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis au Service Régional de l'Archéologie.

Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...), ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où il ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction des Affaires Culturelles des Pays de la Loire.

Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

-Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code l'urbanisme.

-Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

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

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise, à l'exception des bâtiments recevant du public ou ne concernant pas une seule famille. En cas d'alimentation alternée, les réseaux doivent être totalement indépendants.

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage, un système de disconnexion doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b - Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

Dans ce cas, le terrain d'assise doit être au minimum de 1000m^2.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), le recul minimum des constructions est fixé comme suit:

6.1- par rapport à l'axe des voies soumises à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

- L'autoroute A11 : 100m
- routes classées à grande circulation, la RN23 et la déviation nord : 75m

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

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

6.2- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :

Routes départementales et communales : 10 m Il n'est pas fait application de cette

règle pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

les réseaux d'intérêt public ;
l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt général

En cas de construction sur des terrains contigus aux zones U ou AU, un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux silos agricoles.

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

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 5,50 m à l'égout du toit,
- 9 m au faîtage.

Pour les constructions d'annexes à l'habitation, la hauteur absolue ne doit pas excéder 6 m au faîtage.

Pour les autres constructions autorisées, la hauteur absolue ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE A 1 1 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a – Pentes

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle compris entre 40° et 50° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Les toitures-terrasses des constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions. b - Couverture

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

Elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle,
- ou en petite tuile plate du Pays,
- ou dans les matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la petite tuile plate du Pays.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer

leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

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

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

11.3 Façades

a - Aspect

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

Les modénatures existantes *(corniches, moulures, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.*
Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Si elles sont nécessaires, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, notamment au regard de ses particularités rurales et agricoles.

Elles sont constituées par :
soit une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
soit un talus planté d'essences locales.
soit un mur ou un muret enduit, en pierres jointoyées ou en briques de parement.
soit des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2 m, sauf impératifs techniques justifiés.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.

Après exploitation de carrières, le terrain doit être réaménagé et planté, conformément aux obligations de remise en état.

13.2 Espaces boisés classés

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison:

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle est composée de secteurs où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ce sont les secteurs:

Nh correspondant au hameau ou écart.

Ni soumis au risque d'inondabilité en application du PPRI du val du Loir

Ne soumis à protection de site, dans lequel peuvent être admis des équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs,

Nui soumis au risque d'inondabilité en application du PPRI du val du Loir, admettant les équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs,

Np correspondant à une protection patrimoniale et archéologique.

Ny admettant l'accueil d'activités économiques.

Nyi admettant l'accueil d'activités économiques soumis au risque d'inondabilité en application du PPRI du val du Loir, admettant l'extension des activités.

Ne autorisant la création de centres de stockage de déchets inertes

Nel autorisant les activités de carrières

Cette zone est dotée de zones d'extractions d'argile ou d'alluvion autorisant l'exploitation du sous-sol et l'implantation éventuelle des installations nécessaires à cette activité économique.

Elle comprend en outre dans la frange nord-ouest du territoire communal des périmètres de richesse du sous-sol en argile ; ce potentiel est mentionné à titre d'information, sans en autoriser l'extraction, à défaut de connaissance réelle des sites à exploiter.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article N2.

1.2 Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

2.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N :

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (Cf. dispositions générales du présent règlement).

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

Titre III de la loi du 27 septembre 1941 : Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...), ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction des Affaires Culturelles des Pays de la Loire.

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou liés à l'activité des exploitations agricoles.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les équipements publics et d'intérêt public.

Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

La reconstruction de construction démolie à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et avec la même superficie.

L'extension des constructions existantes dans la limite maximale de 30% de leur emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.

L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement de loisir ou à l'activité tertiaire. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- Le bâtiment à aménager doit être situé à plus de 100 mètres de tous bâtiments d'activité agricole ;
- La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40m^2 ;

- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.

Les constructions d'annexes accolées ou situées à moins de 30 m de l'habitation ou de l'activité principale, que la construction principale soit située dans une zone limitrophe ou non, dans la limite d'une construction par unité foncière et dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

Les abris de jardin dans la limite de 16m² d'emprise au sol et à une distance maximum de 30m de la construction principale.

Les piscines non couvertes d'une superficie maximum de 100m² d'emprise au sol et à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.

2.2 Dispositions complémentaires applicables au secteur Ni :

Les occupations ou utilisations du sol pourront ne pas être autorisées ou soumises à des conditions particulières pour tenir compte des risques d'inondation en application du PPRI du Val du Loir approuvé le 29 novembre 2005.

Sont admis sous réserves :

- la réalisation des installations et ouvrages liés à des travaux d'infrastructures présentant un caractère d'utilité publique,

- les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux,

- l'extension des constructions et installations existantes dans les limites fixées par le PPRI du val du Loir,

- les grosses réparations ainsi que les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions installations implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR val du Loir,

- pour les anciens moulins, le changement de destination à vocation exclusive de tourisme et de loisirs sans augmentation du bâtiment initial,

- l'extension contigüe de l'emprise des terrains de camping existants à la date d'approbation du présent PPR,

- les reconstructions des bâtiments sinistrés pour des causes autres que celles liées à l'inondation sans augmentation de l'emprise au sol,

- Les affouillements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou liés à l'activité des exploitations agricoles et à condition des les déblais soient évacués hors zone inondable,

- les abris de jardin dans la limite de 10m² d'emprise au sol et à une distance maximum de 30m de la construction principale.

- Les piscines non couvertes d'une superficie maximum de 100m² d'emprise au sol et à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation, de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole et que les déblais soient évacués hors zone inondable.

De plus, dans les aléas 1 et 2, sont admis sous conditions :

- le changement de destination des bâtiments maçonnés existant à la date d'approbation du PPRI, en vue de l'habitation à condition qu'un seul logement soit créé dans la construction considérée et qu'un niveau habitable soit réalisé au-dessus de la crue de référence.
- Les constructions relatives à l'activité agricole autres que l'habitation
- Les constructions à usage de logement de fonction ainsi que l'extension des habitations existantes directement liées et nécessaires à l'activité agricole.

2.3 Dispositions particulières applicables au secteur Nh

Sont admis sous condition :

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les équipements publics et d'intérêt public.

Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

La reconstruction de construction démolie à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et avec la même superficie.

Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension.

La construction d'annexes à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'habitation ou à l'activité principale, dans la limite de 50m^2 d'emprise au sol.

L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement de loisirs.
Les abris de jardin dans la limite de 16m^2 d'emprise au sol et à une distance maximum de 30m de la construction principale.

Les piscines non couvertes d'une superficie maximum de 100m^2 d'emprise au sol et à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.

2.4 Dispositions particulières applicables au secteur Nl :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou d'aménagement paysager des terrains ou espaces libres.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les constructions et installations légères de plein air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme et les

annexes qui leurs sont liées.

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à une activité de loisirs sous les conditions suivantes :

- Le bâtiment à aménager doit être situé à plus de 100 mètres de tous bâtiments d'activité agricole ;
- La construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement ou son extension doit en assurer la préservation et la mise en valeur
- La surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.
- Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

L'extension des constructions à usage d'habitation.

Les abris de jardin dans la limite de 16m^2 d'emprise au sol.

2.5 Dispositions particulières applicables au secteur Nli :

Les occupations ou utilisations du sol pourront ne pas être autorisées ou soumises à des conditions particulières pour tenir compte des risques d'inondation en application du PPRI du Val du Loir approuvé le 29 novembre 2005.

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, et sous réserve d'une prise en compte du risque d'inondabilité sont admis :

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou d'aménagement paysager des terrains ou espaces libres, à condition que les déblais soient évacués hors zone inondable.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

2.6 Dispositions particulières applicables au secteur Np :

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (Cf. dispositions générales du présent règlement).

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

Titre III de la loi du 27 septembre 1941 : Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...), ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction des Affaires Culturelles des Pays de la Loire.

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou d'aménagement paysager des terrains ou espaces libres.
Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

La reconstruction de construction démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.

L'extension des constructions existantes situées dans la présente zone dans la limite maximale de 30% de leur emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.

L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement de loisir ou à l'activité tertiaire. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- Le bâtiment à aménager doit être situé à plus de 100 mètres de tous bâtiments d'activité agricole ;
- La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40m^2 ;
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol originelle.

Les constructions d'annexes accolées ou situées à moins de 30 m de l'habitation ou de l'activité principale, dans la limite d'une construction par unité foncière.

Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 30m^2 d'emprise au sol.

Les abris de jardin dans la limite de 16m^2 d'emprise au sol et à une distance maximum de 30m de la construction principale.

Les piscines non couvertes d'une superficie maximum de 100m^2 d'emprise au sol et à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.

2.7 Dispositions particulières applicables au secteur Ny :

Sont admis sous condition d'une parfaite intégration dans l'environnement :

L'extension des activités existantes à la date d'opposabilité du P. L. U.

Les constructions à usage d'activités para-agricoles et leurs annexes.

Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension (ou la reconstruction en cas de sinistre) des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'activité ou au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités.
La construction de logement en vue de les destiner à l'activité ou au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire

pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités à condition d'être intégré ou accolé aux bâtiments à usage d'activités.

Les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans la zone.

2.8 Dispositions particulières applicables au secteur Nyi :

Les occupations ou utilisations du sol pourront ne pas être autorisées ou soumises à des conditions particulières pour tenir compte des risques d'inondation en application du PPRI du Val du Loir approuvé le 29 novembre 2005.

Sont admis sous condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et sous réserve de la prise en compte du risque d'inondabilité en application du PPRI du Val du Loir approuvé le 29 novembre 2005 :

- les grosses réparations ainsi que les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à la date d'approbations du PPRI.

- L'extension des constructions régulièrement autorisées et implantées antérieurement à la date d'approbation du présent PPR, dans la limite des plafonds suivants : 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques ou de services n'ayant pas vocation à l'hébergement.

- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation sans augmentation d'emprise au sol.

- Les parkings collectifs liés aux opérations autorisées dans la zone à condition qu'ils soient réalisés au niveau du terrain naturel et ne fassent pas obstacle à l'écoulement des crues.

2.9 Dispositions particulières applicables au secteur Nc

- les constructions et installations liées ou nécessaires à la gestion et à l'exploitation d'un centre de stockage de déchets inertes,

- les activités de remblaiement liées à un centre de stockage de déchets inertes.

2.10 Dispositions particulières applicables au secteur Nc1

Sont admis à condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, des fouilles archéologiques ou de carrières, ou avec l'aménagement paysager des terrains et des espaces libres, ou liés à l'activité des exploitations agricoles.

- La remise en état des sites en fin d'exploitation est obligatoire.

2.11 Autres dispositions:

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

-Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

-Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du

sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

-A l'intérieur des zones de nuisances sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la protection contre le bruit.

-Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code l'urbanisme.

-Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

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

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise, à l'exception des bâtiments recevant du public ou ne concernant pas une seule famille. En cas d'alimentation alternée, les réseaux doivent être totalement indépendants.

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage, un

système de disconnexion doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.
Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b - Eaux pluviales

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

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

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Dispositions générales :

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

5.2 Dispositions particulières au secteur Nh :

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

Dans ce cas, la surface des parcelles à bâtir ne pourra être inférieure à 1000m^2.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), le recul minimum des constructions est fixé comme suit:

6.1- par rapport à l'axe des voies soumises à l'application de l'article L.1 11-1-4 du code de l'urbanisme :

- L'autoroute A11 : 100m

- routes classées à grande circulation, la RN23 et la déviation nord : 75m

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- les bâtiments d'exploitation agricole
- les équipements liés aux divers réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

6.2- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :

Voies départementales : 10 m
Voies communales : 5 m

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

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

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.
En cas de construction sur des terrains contigus aux zones U ou AU, un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Les emprises au sol doivent respecter les prescriptions du PPRI du val du Loir définies en fonction des aléas, et des constructions et installations autorisées dans chaque zone et secteur.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.).
La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.
Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 5,50 m à l'égout du toit,
- 9 m au faîtage.

Pour les constructions d'annexes à l'habitation, la hauteur absolue ne

doit pas excéder 6 m au faîtage.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Règle particulière en zones NYi et NY

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12m au faîtage.
Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

11 .1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.
Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 40° et 50° comptés par rapport à l'horizontale.
Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes, accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures-terrasses ou un angle de toiture inférieur à 40° ne sont autorisés que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

b - Couverture

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

Elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle,
- ou en petite tuile plate du Pays,
- ou dans les matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la petite tuile plate du Pays.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.
Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation ;

- la tuile mécanique, sauf sur les édifices en comportant déjà. ;
- les tôles ondulées et l'aluminium ;
- les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

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

Sont interdits :

Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;

les lucarnes qui seraient établies sur des niveaux différents ; la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

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

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

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

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Si elles sont nécessaires, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, notamment au regard de ses particularités rurales et agricoles.

Elles sont constituées par :

- soit une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,

- soit un talus planté d'essences locales.
- soit un mur ou un muret enduit, en pierres jointoyées ou en briques de parement.
- - soit des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2 m, sauf impératifs techniques justifiés.
Dans les zones soumises au risque d'inondation en application du PPRI du val du Loir - secteurs, Ni, NLi, NYi -, les clôtures doivent respecter les prescriptions définies en fonction des aléas d'inondabilité.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement. Les terrains de camping ou de caravaning, de même que les aires de stationnement doivent être plantés. Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.
Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.

13.2 Espaces boisés classés

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES □"OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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