

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE
COMMUNE DE CORCOUE SUR LOGNE



Révision du Plan Local d'Urbanisme

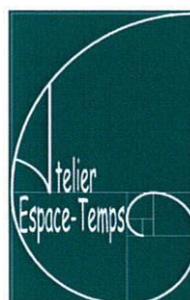
5

REGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 25 mai 2021 approuvant la modification n°2 du P.L.U.

Le Maire



SOMMAIRE

NOTES LIMINAIRES	1
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II – LES ZONES URBAINES	13
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	15
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	24
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	33
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	43
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	51
TITRE III – LES ZONES A URBANISER	59
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU	61
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	69
TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE	75
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	77
TITRE V – LA ZONE NATURELLE	89
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	91

NOTES LIMINAIRES

LE REGLEMENT DU PLU

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

Article 1er	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article 9	Emprise au sol
Article 10	Hauteurs des constructions
Article 11	Aspect extérieur (forme, matériaux) - clôtures
Article 12	Stationnement des véhicules
Article 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14	Possibilités maximales d'occupation du sol
Article 15	Performances énergétiques et environnementales
Article 16	Infrastructures et réseaux de communication téléphoniques

La section 3 définit les densités et les règles énergétiques et numériques.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...)
- des équipements existants
- des volontés d'aménagement

Les définitions ci-après sont issues du lexique national d'urbanisme institué par le décret n°2015-1738 du 28 décembre 2015 et qui précise les termes suivants :

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisées, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni 'équipement public.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CORCOUE SUR LOGNE ;

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques aux échelles de 1/5000 et 1/2000.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

- **Article R. 111-2** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R. 111-4** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R. 111-15** qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R. 111-21** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des servitudes d'utilité publique :

Ainsi, s'ajoutent aux règles propres de PLU, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan.

- A5 - Servitudes relatives aux canalisations d'eau et d'assainissement
- I4 - Servitudes relatives aux ouvrages de transport de l'électricité
 - Ligne électrique à 1 circuit 90 kV Palluau - Piquage à Saint Philbert de Bouaine
- PT1 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques
 - Centre de réception Nantes - Corcoué sur Logne, créé par décret du 21 juin 2010
 - Centre de réception Nantes - Corcoué sur Logne - La Maison Neuve créé par décret du 16 novembre 1998
- PT2 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat
 - Centre radioélectrique de Nantes - Corcoué sur Logne - La Grange, créée par décret du 17 août 1983
 - Liaison troposphère de la station Nantes - Corcoué sur Logne - La Grange à la station Lahn Bihoué, créée par décret du 6 octobre 1994
 - Centre d'émission de Nantes - Corcoué sur Logne - La Grange, créée par décret du 23 juillet 1998
 - Centre d'émission de Nantes - Corcoué sur Logne - La Grange, créée par décret du 21 octobre 1998
 - Liaison hertzienne Legé - Nantes Tour Bretagne
- PT3 - Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement, l'entretien et le fonctionnement des lignes et installations de télécommunication
 - Câble du réseau national de liaison à grande distance LGD n° 485 de Nantes à Challans

3. Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- Les sites archéologiques régis par le Code du patrimoine.

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :

- les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,

- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'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 régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX – tél. 02 40 14 23 30).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

- Le droit de préemption urbain (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).

- Le permis de démolir

Conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, toute démolition ou tout travaux ayant pour effet de rendre inutilisable un bâtiment est soumis à permis de démolir lorsque le bâtiment est :

- situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application de l'article L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrit au titre des Monuments Historiques ou adossé à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques;
- situé dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- situé dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifié comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

- Lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du P.L.U. qui s'applique.

- Loi sur l'eau

Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires et prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, en zones naturelles et agricoles.

1. Les zones urbaines

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

Zone UA	La zone UA est une zone urbaine correspond aux centres-bourgs anciens de Saint Jean, Saint Etienne (dont La Normandière) et La Benâte.
Zone UB	La zone UB est une zone urbaine correspondant aux extensions à dominante d'habitat pavillonnaire des bourgs de Saint Jean, Saint Etienne et La Benâte.
Zone UE	La zone UE est une zone urbaine destinée aux activités industrielles, artisanales, de commerces de gros et de services.
Zone UH	La zone UH est une zone urbaine destinée aux installations hospitalières et médico-sociales.
Zone UL	La zone UL est une zone urbaine destinée aux équipements scolaires et périscolaires, culturels, de sport et de loisirs.

2. Les zones à urbaniser

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

Zone 1AU	Espaces naturels situés à proximité immédiate des réseaux et destinés à accueillir les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat à court et moyen terme.
Zone 2AU	Espaces naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à recevoir des extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat à long terme. Elle comprend un sous-secteur 2AUL, à vocation d'accueil à long terme des activités sportives et de loisirs.

3. Les zones agricole et naturelle

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres IV et V du présent règlement sont :

Zone A	<p>Zone de protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres réservée pour le développement des activités agricoles, viticoles et maraîchères.</p> <p>Elle comprend des sous secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le secteur Ae, secteur de production d'énergies renouvelables (éoliennes). • le secteur Ah, secteur de hameaux, non constructible. Seul le bâti existant peut évoluer sous conditions. • le secteur Av, secteur de protection des paysages du vignoble (secteur non construit et inconstructible y compris pour les installations viticoles),
Zone N	<p>Zone destinée à couvrir les secteurs naturels et/ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, - soit de l'existence d'une exploitation forestière - soit de leur caractère d'espaces naturels. <p>Elle comprend des sous secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone N : Zone destiné assurer la protection stricte des milieux naturels sensibles du territoire • secteur Nf, secteur comprenant les forêts soumises à un plan simple de gestion • secteur Nep, secteur d'équipements d'assainissement collectif • secteur Nh, secteur de hameau, non constructible. Seul le bâti existant peut évoluer sous conditions • secteur Ni, secteur de loisirs • secteur Np, secteur de protection du patrimoine bâti et naturel • secteur Nsm, secteur de sports mécaniques • secteur Nt, secteur touristique du site des Vieilles Rues • Secteur Nm, secteur d'accueil des activités militaires

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II – LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbaine correspond aux centres-bourgs anciens de Saint Jean, Saint Etienne (dont La Normandière) et La Benâte. Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle présente une forme architecturale et urbaine de qualité caractérisée par une forte densité liée à l'implantation des constructions en ordre continu et à l'alignement.

Ses fonctions sont multiples. Ainsi, si cette zone est prioritairement destinée à l'habitat, elle peut également accueillir des activités commerciales ou de services, des équipements et des activités artisanales non nuisantes (bruit, odeurs, fumées, poussières...).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants sont interdites.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, ou de dépôt de caravanes.
- Les golfs.

Dans les secteurs identifiés comme inondables par une trame particulière sur les plans de zonage, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement sont interdits.

ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières:

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
- Les habitations démontables qui constituent l'habitat permanent de leur utilisateur,
- Les constructions à usage artisanal, commercial ou de services à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...)
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage,
 - qu'elles ne génèrent pas de nuisances (bruit, odeur...),
 - d'accès suffisant et de stationnement sur la parcelle correspondant aux besoins de l'activité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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.

Les nouveaux accès devront respecter une largeur minimum de 3m d'emprise.

3.2 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voiries nouvelles devront respecter une largeur minimum de 4m d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou à une longueur inférieure à 50 mètres, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des parcelles voisines.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou si le propriétaire le souhaite, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle seront réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un taux maximum de surface imperméabilisée de 20% supérieur à l'emprise construite de l'habitation et ses annexes sera appliqué.

4.4 Electricité – téléphone - télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

6.1 Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2 Exceptions

Une implantation en retrait de l'alignement et en harmonie avec des constructions voisines peut être admise dans le cas où des constructions voisines en bon état sont implantées en retrait. Dans ce cas, la construction nouvelle se fera à l'alignement de la construction existante.

Dans le cas où cette disposition conduirait à un retrait supérieur à 5m, il est imposé un dispositif tel que mur de clôture ou autre préservant la continuité visuelle minérale sur rue.

Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait à condition de se situer sur les arrières d'une construction principale respectant les règles ci-dessus.

Les piscines, les bâtiments de très faible emprise (transformateur), ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée sur au moins une limite séparative.

En cas d'implantation en retrait sur les autres limites séparatives, une distance minimum de 1,90 mètre sera respectée.

Cette distance peut être réduite à 1,40 mètre minimum pour les façades non ouvertes.

Les piscines, les bâtiments de très faible emprise (transformateur), ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

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

Non règlementé

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Dans le cas de configuration particulière du relief, des dispositions différentes peuvent être envisagées en cohérence avec les constructions voisines.

Les hauteurs de constructions devront être compatibles avec les conditions d'ensoleillement respectives des constructions entre elles, afin de garantir un droit au soleil pour chaque habitation.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Les constructions et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les enduits ou peintures doivent être dans des colorations en harmonie avec le site. Toutefois, d'autres dispositions peuvent être autorisées dans le cas d'architecture contemporaine qui les justifie par la qualité du bâti, ou dans le cas

d'opérations d'ensemble (habitat groupé par exemple, ou dans le cas d'équipements publics ou collectifs).

Les éléments du petit patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. En cas de restauration d'un de ces éléments, celle-ci devra se faire à l'identique, en respectant les caractéristiques d'origine du bâti (matériaux, ...). Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments bâtis doivent être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les sous-sols sont autorisés à condition que l'évacuation des eaux pluviales se fasse en gravitaire et que le plancher bas du rez-de-chaussée soit au maximum à 0,20m au-dessus du terrain naturel.

11.2 Types de matériaux

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, ...) ne peuvent être employés bruts en parements extérieurs.

11.3 Toitures

Les toitures des constructions doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (30° maximum), couverture en tuiles demi-rondes ou en matériaux d'aspect identique.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique sont autorisés en fonction de l'environnement existant ou de la nature de la construction (maisons de maître, principaux bâtiments publics, ...).

D'autres formes et matériaux peuvent être autorisés lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...) : toitures terrasses, toitures végétalisées, ... ou dans le cadre de résidences démontables constituant l'habitat permanent.

L'utilisation de matériaux brillants de toute nature est interdite.

11.4 Capteurs d'énergie solaire

La mise en place de dispositifs et matériels de captage d'énergie solaire doit être composée en harmonie avec la construction (nouvelle ou existante) et l'environnement bâti existant.

Par exemple : intégration dans le volume bâti en toitures et façades, ou saillies composées avec les percements de façades, ou adjonction à une annexe non visible depuis l'espace public, ...

11.5 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz et récupérateur d'eau pluviales seront soit enterrés, soit localisés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, soit dissimulés par des plantations d'essences locales variées ou par des matériaux autorisés en clôture.

11.6 Clôtures

Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4m maximum) sont autorisés pour création d'accès.

Dans tous les cas, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Sur l'alignement des voies et espaces publics, les clôtures doivent être constituées par un mur-bahut de 1,20m de hauteur maximum, en pierres naturelles locales (schistes) ou enduit (teinte en harmonie avec le site), pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur totale de 1,60m.

Dans tous les cas sont interdits : les plaques de béton préfabriquées, la bâche plastique, ainsi que les filets pare-vent ou pare-vue.

Exceptionnellement, un mur peut être autorisé en prolongement d'un mur de qualité en bon état existant, à la même hauteur que celui-ci.

Sur limites séparatives, les clôtures doivent respecter les conditions suivantes : Sur une distance de 5m à partir de l'alignement : mêmes dispositions que les clôtures sur l'alignement.

Sur les autres parties de limites séparatives : soit mêmes dispositions que les clôtures sur l'alignement, soit grillage doublé ou non d'une haie, le tout de hauteur maximum de 1,80m, soit mur plein en pierres naturelles locales ou enduit de hauteur maximum de 1,80m. L'emploi de plaques béton préfabriquées est autorisé sur une hauteur maximum de 0,50m en soubassement du grillage ou autre. La brande et les claustras bois sont admis.

Pour les limites avec les zones A et N, la constitution avec grillage et haie bocagère est à privilégier, la hauteur de la haie n'étant pas limitée dans ce cas.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

Un minimum de 1 place de stationnement par logement est exigé.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres et plantations

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmés sont interdites.

Tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5, 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de toute ou partie d'une haie ou d'un boisement, une replantation d'un linéaire ou d'une surface équivalent est imposée.

13.2 – Espaces boisés classés

Sans objet

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbaine correspondant aux extensions à dominante d'habitat pavillonnaire des bourgs de Saint Jean, Saint Etienne et La Benâte. Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle se caractérise par sa plus faible densité et par la discontinuité du bâti.

Elle est destinée à accueillir essentiellement de l'habitat, mais peut intégrer également des activités commerciales ou de services, des équipements et des activités artisanales non nuisantes (bruit, odeurs, fumées, poussières...).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants sont interdites.

Sont ainsi interdites :

- - Les constructions à usage industriel,
- - Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs
- - Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- - Les parcs d'attraction,
- - Les aires de stationnement de caravanes, ou de dépôt de caravanes.
- - Les golfs.

Dans les secteurs identifiés comme inondables par une trame particulière sur les plans de zonage, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement sont interdits.

ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières:

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
- Les habitations démontables qui constituent l'habitat permanent de leur utilisateur,
- Les constructions à usage artisanal, commercial ou de services à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...)
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage,
 - qu'elles ne génèrent pas de nuisances (bruit, odeur...),
 - d'accès suffisant et de stationnement sur la parcelle correspondant aux besoins de l'activité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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.

Les nouveaux accès devront respecter une largeur minimum de 3m d'emprise.

3.2 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voiries nouvelles devront respecter une largeur minimum de 4m d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou à une longueur inférieure à 50 mètres, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des parcelles voisines.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou si le propriétaire le souhaite, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle seront réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un taux maximum de surface imperméabilisée de 20% supérieur à l'emprise construite de l'habitation et ses annexes sera appliqué.

4.4 Electricité – téléphone - télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

6.1 En agglomération

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques,
- soit en retrait d'au minimum 1 mètre des voies ou emprises publiques.

Les piscines, les bâtiments de très faible emprise (transformateur), ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

6.2 Hors agglomération

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- en retrait d'au minimum de 25 mètres des routes départementales
- pour les autres voies ou emprises publiques :
 - soit à l'alignement des voies ou emprises publiques,
 - soit en retrait d'au minimum 1 mètre des voies ou emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux situés dans le domaine public départemental, des éoliennes et des serres agricoles pour lesquels le retrait minimal par rapport aux routes départementales est de 7 mètres.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du bâtiment existant et qu'elles ne réduisent pas les distances de visibilité minimales requises pour assurer la sécurité d'un accès sur une route départementale située hors agglomération.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance de 1,90 mètre minimum de la limite séparative.

Cette distance peut être réduite à 1,40 mètre minimum pour les façades non ouvertes.

Les piscines, les bâtiments de très faible emprise (transformateur), ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

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

Non règlementé

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Dans le cas de configuration particulière du relief, des dispositions différentes peuvent être envisagées en cohérence avec les constructions voisines.

Les hauteurs de constructions devront être compatibles avec les conditions d'ensoleillement respectives des constructions entre elles, afin de garantir un droit au soleil pour chaque habitation.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**11.1 Généralités**

Les constructions et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les enduits ou peintures doivent être dans des colorations en harmonie avec le site. Toutefois, d'autres dispositions peuvent être autorisées dans le cas d'architecture contemporaine qui les justifie par la qualité du bâti, ou dans le cas d'opérations d'ensemble (habitat groupé par exemple, ou dans le cas d'équipements publics ou collectifs).

Les éléments du petit patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. En cas de restauration d'un de ces éléments, celle-ci devra se faire à l'identique, en respectant les caractéristiques d'origine du bâti (matériaux, ...). Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments bâtis doivent être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les sous-sols sont autorisés à condition que l'évacuation des eaux pluviales se fasse en gravitaire et que le plancher bas du rez-de-chaussée soit au maximum à 0,20m au-dessus du terrain naturel.

11.2 Types de matériaux

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, ...) ne peuvent être employés bruts en parements extérieurs.

11.3 Toitures

Les toitures des constructions doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (30° maximum), couverture en tuiles demi-rondes ou en matériaux d'aspect identique.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique sont autorisés en fonction de l'environnement existant ou de la nature de la construction (maisons de maître, principaux bâtiments publics, ...).

D'autres formes et matériaux peuvent être autorisés lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...) : toitures terrasses, toitures végétalisées, ... ou dans le cadre de résidences démontables constituant l'habitat permanent.

L'utilisation de matériaux brillants de toute nature est interdite.

11.4 Capteurs d'énergie solaire

La mise en place de dispositifs et matériels de captage d'énergie solaire doit être composée en harmonie avec la construction (nouvelle ou existante) et l'environnement bâti existant.

Par exemple : intégration dans le volume bâti en toitures et façades, ou saillies composées avec les percements de façades, ou adjonction à une annexe non visible depuis l'espace public, ...

11.5 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz et récupérateur d'eau pluviales seront soit enterrés, soit localisés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, soit dissimulés par des plantations d'essences locales variées ou par des matériaux autorisés en clôture.

11.6 Clôtures

Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4m maximum) sont autorisés pour création d'accès.

Dans tous les cas, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Sur l'alignement des voies et espaces publics, les clôtures doivent être constituées :

Soit par un mur-bahut de 1,20m de hauteur maximum, en pierres naturelles locales (schistes) ou enduit (teinte en harmonie avec le site), pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur totale de 1,60m.

Soit par un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales, de hauteur maximum de 1,60m, ou d'une haie vive seule de hauteur maximum de 1,60m.

Dans tous les cas sont interdits : les plaques de béton préfabriquées, la bâche plastique, ainsi que les filets pare-vent ou pare-vue.

Exceptionnellement, un mur peut être autorisé en prolongement d'un mur de qualité en bon état existant, à la même hauteur que celui-ci.

Sur limites séparatives, les clôtures doivent respecter les conditions suivantes :

Sur une distance de 5m à partir de l'alignement : mêmes dispositions que les clôtures sur l'alignement.

Sur les autres parties de limites séparatives : soit mêmes dispositions que les clôtures sur l'alignement, soit grillage doublé ou non d'une haie, le tout de hauteur maximum de 1,80m, soit mur plein en pierres naturelles locales ou enduit de hauteur maximum de 1,80m. L'emploi de plaques béton préfabriquées est autorisé sur une hauteur maximum de 0,50m en soubassement du grillage ou autre. La brande et les claustras bois sont admis.

Pour les limites avec les zones A et N, la constitution avec grillage et haie bocagère est à privilégier, la hauteur de la haie n'étant pas limitée dans ce cas.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

Un minimum de 2 places de stationnement par logement est exigé.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres et plantations

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes sont interdites.

Tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5, 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de toute ou partie d'une haie ou d'un boisement, une replantation d'un linéaire ou d'une surface équivalent est imposée.

13.2 Espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine destinée aux activités industrielles, artisanales, de commerces de gros et de services.

Elle correspond à la ZA du Pé Garnier et aux autres secteurs d'activité de la commune.

La zone UE comprend des sous- secteurs :

- le secteur **UEa**, non raccordé à l'assainissement collectif.

Il comprend :

- la coopérative agricole de La Vergnère,
- une entreprise localisée à L'Usine (casse-automobile).

- le secteur **UEt**, non raccordé à l'assainissement collectif, et permettant l'accueil d'activités touristiques et de loisirs

Il comprend :

- les terrains de l'ancienne minoterie localisée sur les bords de La Logne,

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone sont interdites.

Sont ainsi interdites :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées au sein de l'article UE 2,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de dépôt de caravanes,
- Les aires de jeux,
- Les golfs.

Dans les secteurs identifiés comme inondables par une trame particulière sur les plans de zonage, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement sont interdits.

Dispositions complémentaires aux secteurs UE et UEa

Les constructions à usage de commerces de détail sont interdites.

ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières:

Les logements de fonction à condition :

- qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
- qu'ils ne soient en aucun cas réalisés préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité,
- qu'ils soient inclus dans le volume du bâtiment d'activité et que leur emprise au sol soit de 30m² maximum.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone.

Dispositions complémentaires aux secteurs UEt :

Les activités et équipements à vocation de loisirs et de tourisme.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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.

Les nouveaux accès devront respecter une largeur minimum de 3m d'emprise.

3.2 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voiries nouvelles devront respecter une largeur minimum de 4 m d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 Assainissement et eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Disposition particulière applicable aux secteurs UEa et UEt :

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'assainissement, devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des parcelles voisines.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou si le propriétaire le souhaite, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle seront réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

4.5 Eaux résiduaires industrielles

Les constructions et installations autorisées dans la zone ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents dont le traitement est compatible avec les installations de la commune. La pré-épuration et le filtrage des effluents seront imposés dès lors que cette condition n'est pas satisfaite. A défaut de possibilité de rejet de ces eaux, la construction ne sera pas autorisée.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementée

Disposition particulière applicable aux secteurs UEa et UEt :

La superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

En agglomération

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;
- à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

L'implantation des bâtiments de très faible emprise (transformateur) n'est pas règlementée.

Disposition particulière applicable aux secteurs UEa par rapport à l'axe des RD 65, 178 et 263:

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 25 mètres.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne

réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Hors agglomération :

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 753
- à une distance minimale de 25 mètre par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
- à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux situés dans le domaine public départemental, des éoliennes et des serres agricoles pour lesquels le retrait minimal par rapport aux routes départementales est de 7 mètres.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du bâtiment existant et qu'elles ne réduisent pas les distances de visibilité minimales requises pour assurer la sécurité d'un accès sur une route départementale située hors agglomération.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être éloignée d'au minimum 4 mètres des limites séparatives formant le périmètre de la zone.

Pour les limites internes à la zone, toute construction peut être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve que des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...),
- soit à une distance de 4 mètres minimum de la limite séparative.

L'implantation des bâtiments de très faible emprise (transformateur) n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit garantir le respect des conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...).

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Toutefois des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent répondre à des simplicités de formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

11.2 Façades

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, ...) ne peuvent être employés bruts en parements extérieurs.

Les revêtements de façade pourront être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois, ...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, les colorations devront être choisies en harmonie avec le site ; les teintes neutres sont vivement conseillées. Toutefois, des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifique.

Les angles devront être traités (en particulier dans les cas d'usage du bac acier) en évitant les arêtes vives.

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

11.3 Extensions ultérieures

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

11.4 Abords

Les stockages extérieurs (matériaux, ...) ne devront pas nuire à l'aspect général du site. Des dispositions seront prises afin de masquer les dépôts qui ne devront pas être visibles à partir des espaces publics. Pour ce faire, on utilisera des écrans de végétation d'essences locales et diversifiées ou d'autres systèmes utilisant des matériaux compatibles avec le site pour fondre les bâtiments et installations dans le paysage.

11.5 Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées d'un maillage métallique plastifié ou laqué de couleur verte. Sur les limites séparatives, le grillage sera doublé d'une haie végétale composée d'essences locales diversifiées. L'emploi de plaques de béton moulé est interdit en façade et sur le linéaire des marges de recul.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2m.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres et plantations

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmés sont interdites.

Tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5, 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à

déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de toute ou partie d'une haie ou d'un boisement, une replantation d'un linéaire ou d'une surface équivalent est imposée.

13.2 Espaces boisés classés

Sans objet

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UH est une zone urbaine destinée aux installations hospitalières et médico-sociales. Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UH 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone sont interdites.

Sont ainsi interdites :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées au sein de l'article UH 2,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à vocation d'artisanat ou d'industrie,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de dépôt de caravanes,
- Les golfs.

ARTICLE UH 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières:

- Les logements de fonction à condition :
 - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
 - qu'ils ne soient en aucun cas réalisés préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité,
 - qu'ils soient inclus dans le volume du bâtiment d'activité.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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.

Les nouveaux accès devront respecter une largeur minimum de 3m d'emprise.

3.2 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voiries nouvelles devront respecter une largeur minimum de 4m d'emprise.

3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 Assainissement et eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des parcelles voisines.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou si le propriétaire le souhaite, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle seront réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

En agglomération :

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;
- à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

L'implantation des bâtiments de très faible emprise (transformateur) n'est pas réglementée.

Hors agglomération :

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;
- à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux situés dans le domaine public départemental, des éoliennes et des serres agricoles pour lesquels le retrait minimal par rapport aux routes départementales est de 7 mètres.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du bâtiment existant et qu'elles ne réduisent pas les distances de visibilité minimales requises pour assurer la sécurité d'un accès sur une route départementale située hors agglomération.

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être éloignée d'au minimum 4 mètres des limites séparatives formant le périmètre de la zone.

Pour les limites internes à la zone, toute construction peut être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve que des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...),
- soit à une distance de 4 mètres minimum de la limite séparative.

L'implantation des bâtiments de très faible emprise (transformateur) n'est pas réglementée.

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit garantir le respect des conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...).

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Toutefois des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront ou dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant de hauteur plus importante. Dans ce cas l'extension ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment d'origine.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent répondre à des simplicités de formes, d'harmonie des volumes et des couleurs. Les annexes éventuelles doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Type de matériaux

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, ...) ne peuvent être employés bruts en parements extérieurs.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

11.3 Couvertures

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

11.4 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz et récupérateur d'eau pluviales seront soit enterrés, soit localisés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, soit dissimulés par des plantations d'essences locales variées ou par des matériaux autorisés en clôture.

11.5 Clôtures

L'emploi de plaques de béton moulé est interdit en façade et sur le linéaire des marges de recul.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00m.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE UH12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres et plantations

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmés sont interdites.

Tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5, 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de toute ou partie d'une haie ou d'un boisement, une replantation d'un linéaire ou d'une surface équivalente est imposée.

13.2 Espaces boisés classés

Sans objet

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE UH 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UH 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UL est une zone urbaine destinée aux équipements scolaires et périscolaires, culturels, de sport et de loisirs. Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle comprend :

- les terrains de sport de la Rue du Stade,
- le secteur scolaire et périscolaire de Bagatelle,
- le secteur de La Gare accueillant des activités touristiques et de restauration.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UL 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone sont interdites.

Sont notamment interdits:

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées au sein de l'article UL 2,
- Les constructions à vocation d'artisanat ou d'industrie,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de dépôt de caravanes.

ARTICLE UL 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières:

- Les logements de fonction à condition :
 - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
 - qu'ils ne soient en aucun cas réalisés préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité,
 - qu'ils soient inclus dans le volume du bâtiment d'activité.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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.

Les nouveaux accès devront respecter une largeur minimum de 3m d'emprise.

3.2 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voiries nouvelles devront respecter une largeur minimum de 4m d'emprise.

3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des parcelles voisines.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou si le propriétaire le souhaite, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle seront réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité – téléphone - télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;
- à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

L'implantation des bâtiments de très faible emprise (transformateur) n'est pas réglementée.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être éloignée d'au minimum 4 mètres des limites séparatives formant le périmètre de la zone.

Pour les limites internes à la zone, toute construction peut être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve que des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...),
- soit à une distance de 4 mètres minimum de la limite séparative.

L'implantation des bâtiments de très faible emprise (transformateur) n'est pas réglementée.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit garantir le respect des conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...).

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Toutefois des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent répondre à des simplicités de formes, d'harmonie des volumes et des couleurs. Les annexes éventuelles doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Façades

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, ...) ne peuvent être employés bruts en parements extérieurs.

Les revêtements de façade pourront être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois, ...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, les colorations devront être choisies en harmonie avec le site ; les teintes neutres sont vivement conseillées. Toutefois,

des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifique.

Les angles devront être traités (en particulier dans les cas d'usage du bac acier) en évitant les arêtes vives.

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

11.3 Extensions ultérieures

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

11.4 Abords

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

Dans certaines conditions, le recours à des écrans de végétation (essences de préférence locales et diversifiées) peut s'avérer nécessaire pour contribuer à fondre les bâtiments et installations dans le paysage.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres et plantations

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmés sont interdites.

Tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5, 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de toute ou partie d'une haie ou d'un boisement, une replantation d'un linéaire ou d'une surface équivalent est imposée.

13.2 Espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE UL 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UL 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE III – LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservies par les réseaux. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court terme.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropres à l'urbanisation, sont proscrites.

Elle correspond au quartier d'habitat futur de la Normandière.

Des orientations d'aménagement ont été définies pour cette zone. La mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants sont interdites.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, ou de dépôt de caravanes.
- Les golfs.

ARTICLE 1AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières:

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
- Les habitations démontables qui constituent l'habitat permanent de leur utilisateur,
- Les constructions à usage artisanal, commercial ou de services à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...)
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage,
 - qu'elles ne génèrent pas de nuisances (bruit, odeur...),
 - d'accès suffisant et de stationnement sur la parcelle correspondant aux besoins de l'activité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Il sera exigé une hiérarchisation des voies d'une largeur maximum de 5.50 m en voie primaire et 5.00 m en voie secondaire.

3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce, lorsqu'elles sont identifiées au sein des orientations d'aménagement, devront être créées lors de l'aménagement.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des parcelles voisines.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou si le propriétaire le souhaite, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle seront réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un taux maximum de surface imperméabilisée de 20% supérieur à l'emprise construite de l'habitation et ses annexes sera appliqué.

4.4 Electricité – téléphone - télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

Toutefois, le regroupement de 2 parcelles pour construire une seule habitation est interdit.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques,
- soit en retrait d'au minimum 1 mètre des voies ou emprises publiques.

Les piscines, les bâtiments de très faible emprise (transformateur), ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

En tout état de cause, les constructions devront respecter les principes d'alignement inscrits dans les OAP. L'implantation des constructions devra prendre en compte la course du soleil dans un objectif d'optimiser l'ensoleillement solaire passif et l'exposition au sud des pièces de vie.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance de 1,90 mètre minimum de la limite séparative.

Cette distance peut être réduite à 1,40 mètre minimum pour les façades non ouvertes.

Les piscines, les bâtiments de très faible emprise (transformateur), ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementée.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Dans le cas de configuration particulière du relief, des dispositions différentes peuvent être envisagées en cohérence avec les constructions voisines.

Les hauteurs de constructions devront être compatibles avec les conditions d'ensoleillement respectives des constructions entre elles, afin de garantir un droit au soleil pour chaque habitation.

Une simulation solaire sera exigée par le maître d'ouvrage pour optimiser la compacité urbaine tout en préservant une durée minimum d'ensoleillement de 2h00 par jour pour toute construction, en toute saison et toute orientation.

Toute construction devra être implantée au maximum à 10cm au-dessus du terrain naturel (cote prise au croisement des diagonales du rez-de-chaussée de la construction).

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**11.1 Généralités**

Les constructions et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les enduits ou peintures doivent être dans des colorations en harmonie avec le site. Toutefois, d'autres dispositions peuvent être autorisées dans le cas d'architecture contemporaine qui les justifie par la qualité du bâti, ou dans le cas d'opérations d'ensemble (habitat groupé par exemple, ou dans le cas d'équipements publics ou collectifs).

Les sous-sols sont autorisés à condition que l'évacuation des eaux pluviales se fasse en gravitaire et que le plancher bas du rez-de-chaussée soit au maximum à 0,20m au-dessus du terrain naturel.

11.2 Types de matériaux

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, ...) ne peuvent être employés bruts en parements extérieurs.

11.3 Toitures

Les toitures des constructions doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (30° maximum), couverture en tuiles demi-rondes ou en matériaux d'aspect identique.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique sont autorisés en fonction de l'environnement existant ou de la nature de la construction (maisons de maître, principaux bâtiments publics, ...).

D'autres formes et matériaux peuvent être autorisés lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...) : toitures terrasses, toitures végétalisées, ... ou dans le cadre de résidences démontables constituant l'habitat permanent.

L'utilisation de matériaux brillants de toute nature est interdite.

11.4 Capteurs d'énergie solaire

La mise en place de dispositifs et matériels de captage d'énergie solaire doit être composée en harmonie avec la construction (nouvelle ou existante) et l'environnement bâti existant.

Par exemple : intégration dans le volume bâti en toitures et façades, ou saillies composées avec les percements de façades, ou adjonction à une annexe non visible depuis l'espace public, ...

11.5 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz et récupérateur d'eau pluviales seront soit enterrés, soit localisés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, soit dissimulés par des plantations d'essences locales variées ou par des matériaux autorisés en clôture.

11.6 Clôtures

Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4m maximum) sont autorisés pour création d'accès.

Dans tous les cas, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinées normalement à être recouverts est interdit.

Sur l'alignement des voies et espaces publics, les clôtures doivent être constituées :

Soit par un mur-bahut de 1,20m de hauteur maximum, en pierres naturelles locales (schistes) ou enduit (teinte en harmonie avec le site), pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur totale de 1,60m.

Soit par un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales, de hauteur maximum de 1,60m, ou d'une haie vive seule de hauteur maximum de 1,60m.

Dans tous les cas sont interdits : les plaques de béton préfabriquées, la bâche plastique, ainsi que les filets pare-vent ou pare-vue.

Exceptionnellement, un mur peut être autorisé en prolongement d'un mur de qualité en bon état existant, à la même hauteur que celui-ci.

Sur limites séparatives, les clôtures doivent respecter les conditions suivantes :

Sur une distance de 5m à partir de l'alignement : mêmes dispositions que les clôtures sur l'alignement.

Sur les autres parties de limites séparatives : soit mêmes dispositions que les clôtures sur l'alignement, soit grillage doublé ou non d'une haie, le tout de hauteur maximum de 1,80m, soit mur plein en pierres naturelles locales ou enduit de hauteur maximum de 1,80m. L'emploi de plaques béton préfabriquées est autorisé sur une hauteur maximum de 0,50m en soubassement du grillage ou autre. La brande et les claustras bois sont admis.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement public sera organisé en poches de stationnement mutualisé.

Le stationnement linéaire le long des voies devra être réduit au maximum (25% maximum du nombre total des stationnements publics de l'opération).

Les aires de stationnement public seront réalisées en matériau drainant.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmés sont interdites.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site. Les essences locales peu consommatrices en eau devront être privilégiées.

Tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5, 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de toute ou partie d'une haie ou d'un boisement, une replantation d'un linéaire ou d'une surface équivalent est imposée.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L’orientation sud devra être privilégiée (conception bioclimatique). De même, il devra être recherché un maximum de vitrages au sud accompagnés de protections solaires pour assurer le confort d’été.

Les articles 6 et 10 de la présente zone définissent également des règles liées aux performances énergétiques des constructions.

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des fourreaux seront installés lors des travaux de voirie et réseaux au sein des aménagements futurs.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 2AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

Des orientations d'aménagement ont été définies pour cette zone. La mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

Elle correspond aux quartiers d'habitat projetés :

- A Saint Etienne : le Gros Chêne
- A Saint Jean : Anne de Bretagne.

Elle comprend un sous-secteur **2AUL**, à vocation d'accueil à long terme des activités sportives et de loisirs.

Il correspond aux besoins d'extension du secteur scolaire et périscolaire de Bagatelle.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:
- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques,
- soit en retrait d'au minimum 1 mètre des voies ou emprises publiques.

Les piscines, les bâtiments de très faible emprise (transformateur), ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée:
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance de 1,90 mètre minimum de la limite séparative.

Cette distance peut être réduite à 1,40 mètre minimum pour les façades non ouvertes.

Les piscines, les bâtiments de très faible emprise (transformateur), ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Non règlementé

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Non règlementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

Elle comprend des sous-secteurs :

- **Ae**, secteur de production d'énergies renouvelables (éoliennes).
- **Ah**, secteur de hameaux, non constructible. Seul le bâti existant peut évoluer sous conditions.
- **An**, secteur de protection des paysages
- **Av**, secteur de protection des paysages du vignoble (secteur non construit et inconstructible y compris pour les installations viticoles),

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques par une trame spécifique, tout projet menant à leur disparition est interdit sauf étude pédologique de délimitation et de caractérisation de l'humidité des sols précise et mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet en adéquation avec les dispositions du SDAGE du Bassin Loire Bretagne et du SAGE.

Les affouillements et exhaussements sont strictement interdits sur ces secteurs de zones humides.

Dans les secteurs identifiés comme inondables par une trame particulière sur les plans de zonage, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement (en particulier affouillements et exhaussements) sont interdits.

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés au sein de la zone A, tous secteurs confondus:

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station d'épuration, station de pompage, transformateur d'électricité, éoliennes, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une opération autorisée dans la zone ou au fonctionnement d'une exploitation agricole.

La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 16 du présent règlement.

Sont autorisés au sein de la zone A strictement (hors sous-secteurs)

Les constructions ou installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole,

Les unités de valorisation de la biomasse ou de méthanisation,

Les constructions liées ou utiles à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits de l'activité agricole, dès lors :

- que cette activité de transformation ou commercialisation est considérée comme un simple accessoire de l'exploitation,

- que ces constructions sont implantées à une distance maximale de 50 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation (principal ou secondaire),

Les constructions destinées à l'habitation, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :

- qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,
- qu'elles sont implantées à une distance maximale de 50 mètres comptée à partir 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 est en continuité d'un groupement bâti proche (type hameau ou village).

La réalisation d'annexes du logement de fonction de l'exploitant dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau,

L'aménagement, la remise en état et l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des habitations existantes dans la mesure où :

- l'extension en neuf n'excède pas 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.,
- l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité ou à moins de 50 mètres d'un chai et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné,

La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau,

Les piscines situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

Les constructions destinées à des activités touristiques et de loisirs dès lors :

- que ces activités peuvent être considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...),
- que ces activités s'exercent en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire.
- pour les bâtiments principaux, qu'elles sont réalisées par changement de destination d'un bâtiment présentant une architecture traditionnelle de qualité (bâtiments en pierre, ouvertures typique de la région, ...) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
- pour les annexes (sanitaires...), qu'elles sont réalisées en neuf ou par changement de destination, dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des bâtiments auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau,

Les piscines situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

Sont autorisés au sein du secteur Ae:

Les éoliennes, ainsi que les constructions et équipements techniques nécessaires à leur fonctionnement.

Sont autorisés au sein du secteur Ah:

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,

La reconstruction sur la même emprise de constructions à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et qu'elles aient été détruites après sinistre, dans un délai de 10 ans suite au sinistre.

L'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur (respect de la règle de réciprocité de 100m pour les bâtiments agricoles et 50 m pour les chais viticoles).

L'aménagement, la remise en état et l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des constructions existantes dans la mesure où :

- l'extension en neuf n'excède pas 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.,
- l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité ou à moins de 50 mètres d'un chais et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné,

Le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où :

- l'affectation nouvelle est à vocation d'habitation, d'artisanat ou de tourisme et loisirs (y compris celles considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du Code rural), compatible avec le caractère de la construction, avec l'organisation et la vie du village et avec l'environnement.
- lorsque la nouvelle affectation est l'habitation, l'hébergement touristique ou les loisirs, le bâtiment doit présenter une architecture traditionnelle de qualité (bâtiments en pierre, ouvertures typiques de la région, ...) et l'aménagement prévu doit en permettre la mise en valeur.
- que l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,5 m), ne présente aucun défaut majeur (fissures, défaut d'aplomb) et soit conservé,
- les bâtiments dont la nouvelle affectation est l'artisanat ne sont pas concernés par les dispositions des deux alinéas précédents.

La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau,

Les piscines situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

Sont autorisés au sein du secteur Av:

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bassin d'orage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à une exploitation agricole.

Dispositions particulières au secteur An :

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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.

Les nouveaux accès devront respecter une largeur minimum de 3m d'emprise.

La création de nouveaux accès sur les RD 178 et 753 est interdite.

Sur le reste du réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Tout bâtiment accueillant du public doit être raccordé au réseau public de distribution.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, lorsqu'il existe.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des parcelles voisines.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou si le propriétaire le souhaite, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle seront réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

Par rapport à l'axe de la RD 753, route classée à grande circulation : à une distance minimale de 35 mètres.

Par rapport à l'axe des autres routes départementales:

- à une distance minimale de 25 mètres.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile:

- à une distance minimale de 10 mètres pour les bâtiments d'activités agricoles ;
- à une distance minimale de 3 mètres pour les autres constructions et installations autorisées dans la zone et ses secteurs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux situés dans le domaine public départemental, des éoliennes et des serres agricoles pour lesquels le retrait minimal par rapport aux routes départementales est de 7 mètres.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du bâtiment existant et qu'elles ne réduisent pas les distances de visibilité minimales requises pour assurer la sécurité d'un accès sur une route départementale située hors agglomération.

Ces retrais ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, lorsque celui-ci ne respecte pas les dispositions réglementaires ci-dessus. Dans ce cas, l'extension pourra se faire en continuité du bâtiment existant.

Dispositions particulières au secteur Ae:

La distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale, quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance de 2 mètres minimum de la limite séparative.

Ces retrais ne s'appliquent pas aux équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments d'exploitation agricole sur une même propriété doit garantir le respect des conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...)

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Dispositions particulières au secteur Ah:

L'emprise au sol des extensions autorisées est limitée à 50 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.

L'emprise au sol des annexes autorisées est limitée à 50m² au total pour l'unité foncière.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées (annexes, bureaux, commerce, ...) ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé en cas d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement de destination d'un bâtiment existant, excédant déjà ces hauteurs, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur initiale du bâtiment.

La hauteur des constructions et installations agricoles n'est pas règlementée.

Dispositions particulières au secteur Ae :

Non règlementée.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments du petit patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. En cas de restauration d'un de ces éléments, celle-ci devra se faire à l'identique, en respectant les caractéristiques d'origine du bâti (matériaux, ...). Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments bâtis doivent être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

11.2 Façades

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, ...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

Les bardages en matériaux brillants sont interdits.

Pour les bâtiments d'activité agricole :

Les teintes vives et le blanc pur sont interdits.

11.3 Toitures

Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (30° maximum), couverture en tuiles demi-rondes.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique sont autorisés en fonction de l'environnement existant ou de la nature de la construction (restauration de maison de maître initialement couverte en ardoises, ...).

D'autres formes et matériaux peuvent être autorisés lorsqu'ils s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes ou lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...) : toitures-terrasses, toitures végétalisées, ...

Pour les autres constructions: les couvertures en matériaux brillants de toute nature et l'utilisation de la tôle ondulée non peinte ou matériaux similaires sont interdites.

11.4 Capteurs d'énergie solaire

La mise en place de dispositifs et matériels de captage d'énergie solaire doit être composée en harmonie avec la construction (nouvelle ou existante) et l'environnement bâti existant.

11.5 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz et récupérateur d'eau pluviales seront soit enterrés, soit localisés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, soit dissimulés par des plantations d'essences locales variées ou par des matériaux autorisés en clôture.

11.6 Clôtures

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, ...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

Les clôtures en plaques et poteaux béton ainsi que les clôtures préfabriquées (canisses, claustras ...) sont interdites en limite de voirie ou d'espace public.

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

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Dispositions complémentaires au secteur Ah:

Les clôtures en alignement des voies et espaces publics doivent être constituées :

- soit par un mur-bahut de 1,20m maximum de hauteur, en pierres naturelles locales (schistes) ou en maçonnerie enduite (teinte en harmonie avec le site), pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie

ou d'une grille, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur totale de 1,60m. Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en prolongement d'un mur de qualité en bon état existant, à la même hauteur que celui-ci.

- soit par une haie vive d'essences locales, de hauteur maximum de 1,60m, doublée ou non par un grillage.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres et plantations

Lorsque les bâtiments et/ou installations agricoles poseront des problèmes d'intégration dans le paysage, des plantations d'essences régionales devront être réalisées (arbres de haute tige, bosquets, ...).

Tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5, 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de toute ou partie d'une haie ou d'un boisement, une replantation d'un linéaire ou d'une surface équivalent est imposée.

13.2 Espaces boisés classés

Sans objet

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION TELEPHONIQUES

Non règlementé

TITRE V – LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

■ Caractère de la zone

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

Elle comprend des sous-secteurs :

- **Nf**, secteur comprenant les forêts soumises à un plan simple de gestion
- **Nep**, secteur d'équipements d'assainissement collectif
- **Nh**, secteur de hameau, non constructible. Seul le bâti existant peut évoluer sous conditions
- **Nl**, secteur de loisirs
- **Np**, secteur de protection du patrimoine bâti et naturel
- **Npp**, secteur de protection du patrimoine bâti et naturel public
- **Nsm**, secteur de sports mécaniques
- **Nt**, secteur touristique du site des Vieilles Rues
- **Secteur Nm**, secteur d'accueil des activités militaires

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article N2.

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques par une trame spécifique, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est interdit, en application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne.

Dans les secteurs identifiés comme inondables par une trame particulière sur les plans de zonage, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement (en particulier les affouillements et exhaussements) sont interdits.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées au sein de la zone N et ses sous-secteurs

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Sont autorisés au sein de la zone N strictement (hors sous-secteurs)

L'aménagement, la remise en état et l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des habitations existantes dans la mesure où :

- l'extension en neuf n'excède pas 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.,
- l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité ou à moins de 50 mètres d'un chai et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné,

La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau,

Les piscines situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent

Dispositions complémentaires au secteur Nh:

Sont autorisées :

La reconstruction sur la même emprise de constructions à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et qu'elles aient été détruites après sinistre, dans un délai de 10 ans suite au sinistre.

L'aménagement, la remise en état et l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des constructions existantes dans la mesure où :

- l'extension en neuf n'excède pas 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.,
- l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité ou à moins de 50 mètres d'un chais et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné,

Le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où :

- l'affectation nouvelle est à vocation d'habitation, d'artisanat ou de tourisme et loisirs (y compris celles considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du Code rural), compatible avec le caractère de la construction, avec l'organisation et la vie du village et avec l'environnement.
- lorsque la nouvelle affectation est l'habitation, l'hébergement touristique ou les loisirs, le bâtiment doit présenter une architecture traditionnelle de qualité (bâtiments en pierre, ouvertures typiques de la région, ...) et l'aménagement prévu doit en permettre la mise en valeur.
- que l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,5 m), ne présente aucun défaut majeur (fissures, défaut d'aplomb) et soit conservé,
- les bâtiments dont la nouvelle affectation est l'artisanat ne sont pas concernés par les dispositions des deux alinéas précédents.

La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau,

Les piscines situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

Dispositions complémentaires au secteur Np:

L'aménagement et la remise en état, sous réserve du respect de l'architecture traditionnelle de qualité (matériaux des façades et des toitures, couleurs des enduits, rythme des ouvertures, ...).

L'extension (accollée) des constructions existantes dans la limite de 30 % de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U. et sous réserve que

l'extension assure une mise en valeur des bâtiments existants (matériaux des façades et des toitures, couleurs des enduits, rythme des ouvertures, ...).

Le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où :

- l'affectation nouvelle est à vocation d'habitation, d'artisanat ou de tourisme et loisirs (y compris celles considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du Code rural), compatible avec le caractère de la construction et avec l'environnement,
- le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (bâtiments en pierre, ouvertures typique de la région, ...) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,

La réalisation d'annexes non accolées aux constructions existantes dans la mesure où leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau.

Les piscines.

Les aménagements et installations légers de tourisme et loisirs tels qu'abris, stationnement, sanitaires, mobilier d'information, balisage, ... sous réserve d'une bonne intégration au site.

En application de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un périmètre Np délimité par le plan doivent être précédés d'un permis de démolir.

Dispositions complémentaires au secteur Npp :

L'aménagement et la remise en état, sous réserve du respect de l'architecture traditionnelle de qualité (matériaux des façades et des toitures, couleurs des enduits, rythme des ouvertures, ...).

L'extension (accolée) des constructions existantes dans la limite de 30 % de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U. et sous réserve que l'extension assure une mise en valeur des bâtiments existants (matériaux des façades et des toitures, couleurs des enduits, rythme des ouvertures, ...).

Le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où :

- L'affectation nouvelle est à vocation d'habitation, d'artisanat, de tourisme et loisirs ou d'équipements à vocation de service public, y compris celles considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du Code rural, compatible avec le caractère de la construction et avec l'environnement,
- Le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (bâtiments en pierre, ouvertures typiques de la région, ...) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,

La réalisation d'annexes non accolées aux constructions existantes dans la mesure où leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau.

Les piscines.

Les aménagements et installations légers de tourisme et loisirs tels qu'abris, stationnement, sanitaires, mobilier d'information, balisage, ...sous réserve d'une bonne intégration au site.

En application de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un périmètre Npp délimité par le plan doivent être précédés d'un permis de démolir.

Dispositions complémentaires au secteur Nl:

Les aménagements et installations légers de tourisme et loisirs tels qu'abris, stationnement, sanitaires et locaux techniques, mobilier d'information, balisage, aires de pique-nique ...

Les aires de stationnement ouvertes au public et liées aux équipements autorisés dans le secteur, pour peu qu'elles soient aménagées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

Dispositions complémentaires au secteur Nsm:

Les constructions et installations nécessaires aux activités du centre de formation de sports mécaniques existantes (centre de pilotage, karting, bâtiments d'accueil, bâtiments d'hébergement,...) et les équipements techniques nécessaires à leur fonctionnement.

Dispositions complémentaires au secteur Nep:

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'assainissement collectif (station d'épuration).

Dispositions complémentaires au secteur Nt:

Les constructions et installations nécessaires à une activité de pleine nature ainsi que les équipements nécessaires à son fonctionnement. L'ensemble sera entièrement démontable pour un retour à l'état naturel, en cas de cessation d'activité.

L'ensemble ne devra pas dépasser 300 m² d'emprise au sol.

Dispositions complémentaires au secteur Nm :

Les constructions et installations nécessaires aux activités militaires existantes et les équipements techniques nécessaires à leur fonctionnement

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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.

La création de nouveaux accès sur les RD 178 et 753 est interdite.

Sur le reste du réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Tout bâtiment accueillant du public doit être raccordé au réseau public de distribution.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, lorsqu'il existe.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des parcelles voisines.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou si le propriétaire le souhaite, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle seront réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

Par rapport à l'axe des RD 178 et 753, routes classées à grande circulation : à une distance minimale de 75 mètres (en application de l'article L.111-1-4 CU).

Par rapport à l'axe des autres routes départementales:

- à une distance minimale de 25 mètres.

Par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile:

- à une distance minimale de 3 mètres pour les constructions et installations autorisées dans la zone et ses secteurs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux situés dans le domaine public départemental, des éoliennes et des serres agricoles pour lesquels le retrait minimal par rapport aux routes départementales est de 7 mètres.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du bâtiment existant et qu'elles ne réduisent pas les distances de visibilité

minimales requises pour assurer la sécurité d'un accès sur une route départementale située hors agglomération.

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, lorsque celui-ci ne respecte pas les dispositions réglementaires ci-dessus. Dans ce cas, l'extension pourra se faire en continuité du bâtiment existant.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance de 2 mètres minimum de la limite séparative.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Dispositions particulières au secteur Nh:

L'emprise au sol des extensions autorisées est limitée à 50 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.

L'emprise au sol des annexes autorisées est limitée à 50m² au total pour l'unité foncière.

Dispositions particulières au secteur Nt:

L'emprise au sol maximale est limitée à 300 m²

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles de toute nature ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement de destination d'un bâtiment existant, excédant déjà ces hauteurs, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur initiale du bâtiment.

Dispositions particulières aux secteurs Ns, Nm et Nt:

Non réglementée.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments du petit patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. En cas de restauration d'un de ces éléments, celle-ci devra se faire à l'identique, en respectant les caractéristiques d'origine du bâti (matériaux, ...). Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments bâtis doivent être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

11.2 Façades

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, ...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

Les bardages en matériaux brillants sont interdits.

11.3 Toitures

Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (30° maximum), couverture en tuiles demi-rondes.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique sont autorisés en fonction de l'environnement existant ou de la nature de la construction (restauration de maison de maître initialement couverte en ardoises, ...).

D'autres formes et matériaux peuvent être autorisés lorsqu'ils s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes ou lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...) : toitures-terrasses, toitures végétalisées, ...

Pour les autres constructions: les couvertures en matériaux brillants de toute nature et l'utilisation de la tôle ondulée non peinte ou matériaux similaires sont interdites.

11.4 Capteurs d'énergie solaire

La mise en place de dispositifs et matériels de captage d'énergie solaire doit être composée en harmonie avec la construction (nouvelle ou existante) et l'environnement bâti existant.

11.5 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz et récupérateur d'eau pluviales seront soit enterrés, soit localisés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, soit dissimulés par des plantations d'essences locales variées ou par des matériaux autorisés en clôture.

11.6 Clôtures

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, ...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

Les clôtures en plaques et poteaux béton ainsi que les clôtures préfabriquées (canisses, claustras ...) sont interdites en limite de voirie ou d'espace public.

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

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Disposition complémentaires au secteur Nh:

Les clôtures en alignement des voies et espaces publics doivent être constituées :

- soit par un mur-bahut de 1,20m maximum de hauteur, en pierres naturelles locales (schistes) ou en maçonnerie enduite (teinte en harmonie avec le site), pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur totale de 1,60m. Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en prolongement d'un mur de qualité en bon état existant, à la même hauteur que celui-ci.
- soit par une haie vive d'essences locales, de hauteur maximum de 1,60m, doublée ou non par un grillage.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Disposition particulière au secteur Nt:

Les aires de stationnement seront réalisées en matériaux stabilisés ou en aire enherbée stabilisée, non imperméabilisé.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5, 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de toute ou partie d'une haie ou d'un boisement, une replantation d'un linéaire ou d'une surface équivalent est imposée.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION TELEPHONIQUES

Non règlementé