

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

Modification Simplifiée 4 du PLU

AGENCE CITTE CLAES

6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz



TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	14
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	21
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	29
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	35
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	39
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	40
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	42
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB	48
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	53
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	54
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AH	60
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	68
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	69
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC	73
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI	77

Titre 1 : Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de La Regrippière

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

2.1. Les articles du code de l'urbanisme

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

L'Article L.111-9 qui prévoit que « l'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération. »

L'Article L.111-10 qui prévoit que « lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

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

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

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

L'Article R. 111-2, qui prévoit notamment 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 salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

L'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. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.»

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

2.2. - Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3^{ème} alinéa de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, « après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.».

En conséquence, et conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. - Les différentes zones

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

Les zones urbaines

Zone Ua : Zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités liées à la vie urbaine où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics (voirie et réseaux souples) existent ou sont en cours de réalisation.

Zone Ub Zone à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités liées à la vie urbaine sont autorisées. Les équipements publics (voirie et réseaux souples) existent ou sont en cours de réalisation. Cette zone comprend un secteur Ubz correspondant aux lotissements du Pinier et de la Corbetière.

Zone Ue Zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat, de commerce et d'industrie. Les équipements publics existent.

Zone Ul : Zone destinée à accueillir les équipements collectifs ou d'intérêt général. Les équipements publics (voirie et réseaux souples) existent ou sont en cours de réalisation.

Les zones à urbaniser

Zone 2AU : Secteur, non ou insuffisamment équipé, destiné à accueillir de l'urbanisation à long terme, après modification du document d'urbanisme.

Zone 1AUe : Secteur, non ou insuffisamment équipé, destiné aux activités économiques, et réservé aux constructions à usage de services, d'artisanat, de commerce et d'industrie.

Zone 1AUb : Secteurs, non ou insuffisamment équipés, correspondant à la ZAC multi sites, à vocation dominante d'habitat

Les zones agricoles

Zone A : Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole et de la richesse du sol et du sous-sol.

Zone Av : Zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agronomique des terrains (protection INAO), dans laquelle la construction est interdite.

Zone Ah : Zone de hameaux en secteur agricole où sont autorisés les extensions mesurées, les réhabilitations, les changements de destination et les annexes.

Les zones naturelles

Zone N : Zone naturelle stricte destinée à la protection des secteurs sensibles et de richesse environnementale et paysagère.

Zone Nc : Secteur des stations d'épuration, bassins de lagunage.

Zone Nl : Secteur naturel destiné à des aménagements légers de loisirs.

Zone Nz : Zone naturelle protégée en raison du caractère humide des terrains.

3.2 - Eléments graphiques

Le plan de zonage comporte les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, qui sont énumérés sur le plan de zonage sont repérés sur les documents graphiques par des croisillons inclinés.

Le plan de zonage indique également :

- les **espaces boisés classés**, terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 et R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

- les **espaces boisés remarquables** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme : l'abattage des boisements existants dans les secteurs boisés devront faire l'objet d'une déclaration préalable. L'abattage sera justifié par l'aménagement d'un accès, d'une voie, d'une construction, ... mais des mesures compensatoires seront mises en place sur la même parcelle par la plantation de végétaux et ces mesures compensatoires seront explicitées dans la déclaration préalable. Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. La coupe pour régénération et l'élagage des arbres pour du bois de chauffe sont autorisés.

- les **bâtiments patrimoniaux** identifiés au zonage au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme et soumis au permis de démolir. Le permis de démolir sera autorisé aux conditions suivantes :

- soit il s'agit d'une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement

- soit il s'agit d'un bâti ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire ayant plus d'une cinquantaine d'années et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée

- soit il s'agit d'un bâti présentant un élément de caractère patrimonial devant être démoli pour être reconstruit. La reconstruction devra préserver la volumétrie, l'aspect et la trame globale des ouvertures.

- Au niveau des stations d'épuration du bourg, figure une Zone de Protection à l'intérieur de laquelle la création de logements est interdite. Les autres constructions y sont autorisées, dans le respect des articles 1 et 2 des zones concernées.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE 5 - BÂTIMENTS SINISTRÉS

Article L. 111-3 du Code de l'urbanisme : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

ARTICLE 6 - RAPPEL

Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Loi validée du 27 septembre 1941 relative à l'archéologie préventive) décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002 : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme : « 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 L531-14 Code du Patrimoine : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation. »

Article 322-2 Code pénal : « L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique.

Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende. »

ARTICLE 7 - OPPOSITION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 8 - DÉFINITIONS

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et l'égout de toiture. En cas de dénivellation, la hauteur prise en compte est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain.

Voies et emprises publiques ou privées

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins vicinaux). Dès qu'elle dessert plus d'un logement, c'est une voie et non un accès, même privé.

Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » (Art. R. 420-1 du C. Urb.)

Coefficient d'occupation des sols (Art. R. 123-10 du C. Urb.)

«Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.»

Annexes

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...)

Agglomération

Espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui la traverse ou qui la borde.

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Cette zone est réservée à l'urbanisation future et comprend actuellement des terrains peu ou non équipés sur lesquels le développement urbain s'effectuera à long ou moyen terme. Il convient d'y éviter toute urbanisation anarchique et, au contraire, d'y encourager les opérations d'ensemble portant sur des programmes de constructions.

Zone 2AU : Secteur, non ou insuffisamment équipé, destiné à accueillir de l'urbanisation à long terme, après modification du document d'urbanisme.

Zone 1AUe : Secteur, non ou insuffisamment équipé, destiné aux activités économiques, et réservé aux constructions à usage de services, d'artisanat, de commerce et d'industrie.

Zone 1AUb : Secteurs, non ou insuffisamment équipés, correspondant à la ZAC multi sites, à vocation dominante d'habitat

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone 1AUb

Cette zone peut accueillir des constructions pavillonnaires, groupées ou non, et de petits immeubles collectifs, ainsi que des activités et des équipements compatibles avec son caractère résidentiel.

Cette zone comprend à la ZAC multisites de la Regrippirée.

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- 1.1. Les constructions artisanales et industrielles
- 1.2. Les constructions à vocation agricole
- 1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière.
- 1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.6. Le stationnement des caravanes autre que celui autorisé à l'article 2.

ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de respecter les Orientations d'Aménagement de chaque site de la ZAC multisite :

- 2.1 Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées et si la topographie l'exige.
- 2.2 Le stationnement de caravanes à condition que la caravane soit non habitée et limitée à une caravane par habitation sur la même unité foncière

2.3 Les activités de services et de commerce dès lors qu'elles sont compatibles avec l'habitat en trafic induit et en nuisances sonores, visuelles et olfactives.

ARTICLE 1Aub 3 - VOIRIE ET ACCÈS

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 adaptée à l'approche du matériel contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprises.

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.

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

ARTICLE 1Aub 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Eaux usées

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

Le rejet des eaux prétraitées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié. L'évacuation des eaux usées dans les cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

4.3. Eaux pluviales

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

4.4. Electricité - Autres réseaux

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

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

Les réseaux collectifs de distribution pourront être réalisés en aérien sur la voie publique lorsque cela est justifié par des impossibilités techniques d'enfouissement.

4.5. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.6. Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.7. Contraintes liées aux communications

Les réseaux de fibre optique devront obligatoirement être prévus dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront obligatoirement être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

ARTICLE 1AUb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie.

ARTICLE 1AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

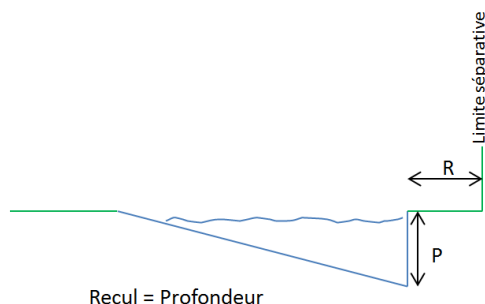
7.1. Les constructions et les annexes peuvent être édifiées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait de 3m minimum,

7.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles :

- En cas d'isolation par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans la marge de recul de 3 m ;
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

7.4. Implantation des piscines : les piscines doivent être implantées en recul des limites séparatives. Ce recul est égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite.



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

Sans Objet

ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUb 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, etc.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder R+1+Combles.

ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Généralités

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

Types de matériaux

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

Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

Traitement des abords

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

Couverture

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature sauf en cas de mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable ou limitant l'émission de Gaz à Effet de Serre.

Clôtures

L'emploi de plaques de béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul éventuel.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m sauf les dispositifs d'ouverture qui peuvent être de 2.20m maximum.

Les clôtures éventuelles en limite des zones N et A seront exclusivement végétales, doublées éventuellement d'un grillage. Les plantations devront être d'essences locales mélangées.

ARTICLE 1AUb 12 - STATIONNEMENT

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

- pour les constructions en usage d'habitation, 2 places minimum par logement,
- pour les constructions à usage de bureau, 2 place pour 40 m² de surface de plancher affectées à cette activité ;

ARTICLE 1AUb 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations devront être constituées d'essences locales bocagères mélangées

ARTICLE 1AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S