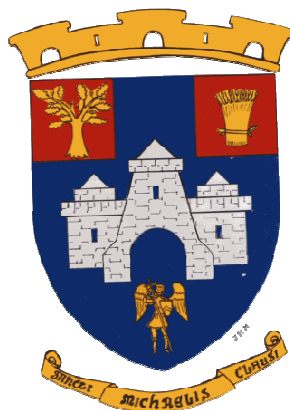


DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE SAINT MICHEL LE CLOUCQ



PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION

Pièce n° 5 : Règlement

Vu pour être annexé à la Délibération du :

Le Maire,

Procédures	Prescription	Débat PADD	Arrêt	Approbation
Elaboration (POS)	29 mars 1976	/	14 mars 1978	16 août 1979
Révision n° 1	8 mars 1982	/		04 mars 1986
Modification 1-1	/	/	/	08 mars 1988
Mise à jour par arrêté du 26 décembre 1995				
Révision n°2	02 juillet 1996	/	10 mai 1999	26 octobre 1999
Modification Simplifiée n° 3	/	/	/	4 mai 2010
Révision n° 3 (PLU)	2 septembre 2008	4 octobre 2011	17 janvier 2012	6 Novembre 2012



INGENIERIE DEPARTEMENT TRAVAUX PUBLICS

S.A.R.L. au capital de 12 000 € - n° SIRET 381 934 512 00025 - Code APE 742C

10 rue Alfred Kastler - Les Minimes - 17000 La Rochelle - Tél. 05 46 34 25 69 - Fax 05 46 34 27 61

E.Mail : urba@idtp.fr

PREMIERE PARTIE

I. Dispositions générales

1. Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint Michel le Cloucq située dans le Département de la Vendée.

2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU) :

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

Article R. 111-2 : salubrité ou sécurité publique

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.

Article R. 111-4 : protection des sites et vestiges archéologiques

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 : protection de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110.1 et 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 : dispositions relatives à l'aspect des constructions

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. Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6 et L. 313-2 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer

3. Les servitudes d'urbanisme résultant :

- de la création de zones classées en espaces naturels sensibles, au titre de l'article L. 142-1 du Code de l'Urbanisme.
- du droit de préemption urbain institué sur tout ou partie des zones U et AU, au titre de l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communal.

- les zones à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir au titre de l'article R. 421-26 du Code de l'Urbanisme.

Le permis de démolir est institué :

- *sur les secteurs Ua, Uaa, Np, Ah, Nh et Nhi ;*
- *sur les bâtiments repérés au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ;*
- *dans le périmètre de 500 mètres autour du Château classé Monument Historique ;*

4. Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés (article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme) qui cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de dix ans à compter de la date de l'autorisation de lotir ou d'aménager.

5. Les prescriptions prises au titre de législations particulières :

- les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à *l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral* et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « *Loi d'Orientation pour la Ville* » et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur *la protection et la mise en valeur des paysages* et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au *renforcement de la protection de l'environnement*
- les dispositions de la loi du 19 juillet 1976 pour *la protection de l'environnement* (installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalable)
- les dispositions de la loi du 30 décembre 2006 dite « *Loi sur l'eau et les milieux aquatiques* » et ses décrets d'application
- les dispositions relatives à la protection des zones boisées en application du Code Forestier
- les dispositions relatives à *l'isolement acoustique* des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992
- les dispositions des lois d'aménagement et d'urbanisme comme la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et leurs décrets d'application
- les dispositions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières et définies en annexe du présent dossier (conformément à l'article R. 126.1 du Code de l'Urbanisme).
- les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non

- les dispositions du code de l'habitation et de la construction
- les droits des tiers en application du Code Civil
- les dispositions du Code de la santé publique et de la Réglementation Sanitaire en vigueur
- les dispositions relatives à la défense contre l'incendie
- les dispositions des articles L. 414-1 à L. 414-7 du Code de l'Environnement relatif à la gestion des sites Natura 2000
- l'article L. 121-10 et suivants, R. 121-4 et suivants, R. 123-2-1 du Code l'Urbanisme relatif à l'évaluation environnementale
- les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols
- l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

6 - Aspects réglementaires et législatifs relatifs au domaine archéologique :

- le Code du Patrimoine qui regroupe depuis le 20 février 2004 les grandes lois patrimoniales figurant sous forme de livres thématiques
- l'article L. 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 au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient le service régional de l'archéologie
- les dispositions de l'article L. 425-11, R. 425-31 du Code de l'Urbanisme, la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive ainsi que les modifications apportées par le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, prenant en compte la détection et la conservation du patrimoine susceptible d'être affecté par les travaux publics ou privés.
- le décret 2004-490 du 3 juin 2004 et notamment l'article 1, 7, 69 et 70.

7 - Respect des zones humides :

Dans le cadre du respect du SAGE Vendée (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux), un recensement scientifique des zones humides a été réalisé fin 2010.

Ainsi dans toutes les zones du PLU (hormis la zone A et N pour les infrastructures d'utilité publique) , l'exhaussement, les affouillements des sols, le remblaiement ou tout autre intervention portant atteinte au caractère spécifique des secteurs humides portés au plan de zonage sont interdits.

Ponctuellement et si le projet le justifie, des dispositions différentes peuvent être exceptionnellement autorisées par la collectivité, sous réserve d'une étude d'incidence et de mesures compensatoires adaptées et validées par la collectivité et le service instructeur. Ces mesures dérogatoires doivent permettre de préserver le fonctionnement ou de reconstituer la zone humide.

8 - Plan de prévention des risques :

Le PPRI de la Vendée concerne le territoire de la commune de Saint Michel et définit des zones de risques et d'inconstructibilité reportées au plan de zonage au 1/5000 et au plan « Risques et contraintes »

3. Division du territoire en zones

Le territoire communal est divisé en zones, délimitées sur les documents graphiques, auxquelles s'appliquent les dispositions des titres ci-après :

- **la zone urbaine dite « zone U »**

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

- **la zone à urbaniser dite « zone AU »**

Elle correspond à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le PADD, le règlement et les orientations d'aménagement.

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal.

C'est pourquoi on peut distinguer, la zone 1AU, zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les « Orientations d'Aménagement » et la zone 2AU définie comme un secteur à urbaniser à moyen/long terme, affecté en dominante à l'habitat et dont l'ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou à une révision du PLU.

- **la zone agricole dite « zone A »**

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (éolienne, station de lagunage, transformateur...) et à l'exploitation agricole.

- **la zone naturelle et forestière dite « zone N »**

Correspond à des 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.

En outre, sur le document graphique figurent :

- les terrains classés comme des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, (dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'Urbanisme) ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics (dispositions des articles L. 123-2, R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme) ;
- la zone de protection des deux stations de traitement des eaux ;
- les sites archéologiques ;
- les haies, boisements et éléments du patrimoine à préserver au titre de l'art. L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

4. Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol : géologie, présence de vestiges archéologiques...
- la configuration des terrains : topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...
- le caractère des constructions avoisinantes : implantation, aspect, hauteur...

Par ailleurs, les exigences d'isolation du bâti existant par l'extérieur peuvent conduire à réduire les prospects des articles 6 et 7 de l'épaisseur de l'isolant.

5. Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone

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 - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

6. Bâtiments sinistrés

Dans toutes les zones peut être autorisée la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après un sinistre survenu depuis moins de deux ans, même si son implantation ne respecte pas les dispositions des articles 6 et 7 du règlement de la zone dans laquelle il est implanté, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11 du règlement de la zone. Dans les zones à risques répertoriés, la reconstruction est possible dans le seul cas où elle permet la mise en sécurité des personnes.

7. Ouvrages techniques

Nonobstant les articles 1 et 2 de chaque zone, les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements publics d'infrastructures sont autorisés dans toutes les zones délimitées dans le PLU.

Sont concernés :

- Les ouvrages d'utilité publique (tels que château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, postes de refoulement, station de traitement des eaux...), ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique, éolienne ;
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- Les travaux liés aux infrastructures viaires et ferroviaire.

Toutefois, dans les zones agricoles et naturelles, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces équipements dans l'environnement. Ils ne doivent pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole ou naturel de la zone.

Les règles définies aux articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), 10 (hauteur maximale des constructions), 11 (aspect extérieur) et 14 (Coefficient d'Occupation du Sol) de chaque zone ne leur sont pas applicables.

8. Energies renouvelables

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

9. Le contenu des articles du règlement

C'est l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme qui fixe le contenu des articles du règlement comme suit.

Articles 1 et 2 : les occupations et utilisations du sol interdites (article 1) et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (article 2).

Les deux premiers articles de chaque zone énoncent les types d'occupation et d'utilisation des sols interdits (article 1) ou admis sous condition(s) (article 2). Sont notamment interdits les types d'occupation des sols qui apportent des nuisances à l'environnement ou qui sont dangereux ou encore en contradiction avec la vocation de la zone.

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

L'article 3 fixe les conditions de desserte et d'accès des terrains pour qu'ils soient constructibles, en plus de l'exigence des règles de sécurité actuellement en vigueur. Cet article exige notamment que les voies privées et publiques aient les dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux futurs constructions et usages qu'elles supporteront.

Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

L'article 4 traite de la desserte par les réseaux, et énonce les conditions de desserte en eau potable, les conditions d'assainissement, et d'arrivée des autres réseaux (gaz électricité, téléphone, câble), ainsi que les conditions particulières en cas d'absence de certains de ces réseaux. Il fixe la conformité aux règlements en vigueur, notamment en matière de Règlement Sanitaire Départemental et de Règlement Communal d'Assainissement.

Conformément à la loi sur l'eau du 03 janvier 1992, en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les habitations soient dotées d'un système d'assainissement autonome en bon état et à la charge de son propriétaire qui devra en assurer l'entretien. Ce système devra pouvoir être raccordé à partir du moment où un réseau public sera en service.

Article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Cet article fixe les dimensions minimales que doit avoir un terrain pour être constructible, ainsi que les conditions éventuelles qui permettent de déroger à ces règles.

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cet article établit les règles d'implantation par rapport aux voies en terme d'alignement, marges de recul et retrait. Il participe à la définition du gabarit des voies, a une incidence sur la morphologie des espaces publics et constitue un élément essentiel de conservation du centre-bourg.

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Cet article traite de l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives du terrain qui la supporte, c'est-à-dire les deux limites latérales et la limite de fond de propriété (si celle-ci ne constitue pas une limite avec l'emprise publique).

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Cet article concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Ces règles répondent à des besoins de sécurité et d'hygiène.

Article 9 : l'emprise au sol des constructions.

L'article 9 fixe l'emprise au sol des constructions sur leur terrain. Cette emprise varie selon la superficie du terrain, selon les zones, et selon la nature de l'occupation du sol.

Article 10 : la hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions, objet de l'article 10, est indiquée pour chaque zone de règlement et tient compte du caractère de la zone et des constructions existantes, pour que le paysage urbain reste homogène.

En cas d'aménagement ou d'agrandissement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée.

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R. 123-11.

Il traite de l'aspect extérieur des constructions. Aux termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.

Sont notamment réglementés les clôtures, les matériaux, les couleurs, ou les toitures.

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la construction ou de la transformation de celle-ci. Les dimensions des places de stationnement sont fixées et, éventuellement, leur situation, leur accès, et le nombre de places minimum en fonction de la nature de l'occupation du sol de chaque zone.

En cas d'impossibilité de réaliser les places nécessaires sur le terrain supportant une construction, des dispositions particulières sont proposées.

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Pour chacune des zones, une superficie minimale de terrain doit être libre de toute construction ou infrastructure, et des prescriptions en termes d'imperméabilisation du sol sont édictées, de manière à éviter un engorgement trop rapide des réseaux. L'article 13 fixe également les règles d'obligation de planter et de protection des plantations existantes (dont les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 14 : Le Coefficient d'Occupation des Sols défini par l'article R. 123-10.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont le plus souvent déterminées par la fixation d'un Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S).

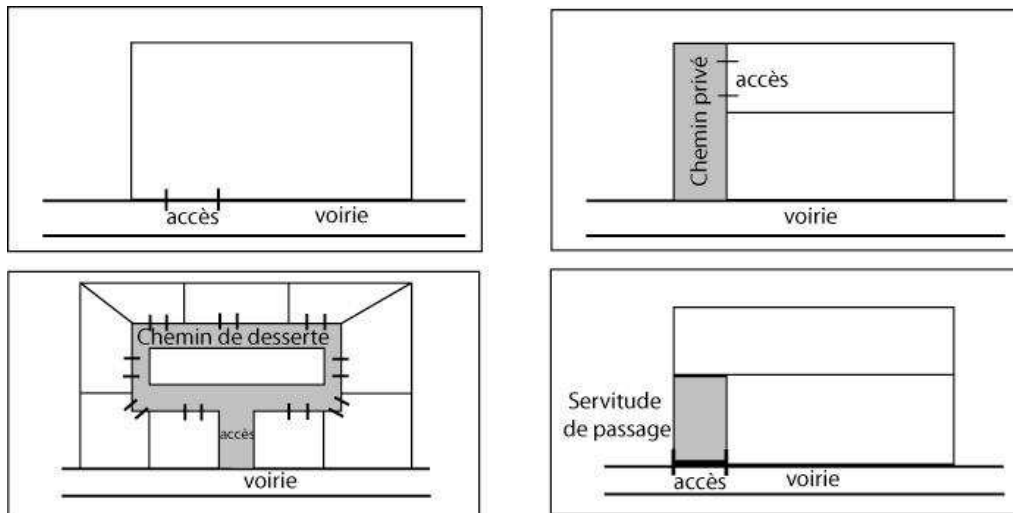
10. Rappel de procédure

1. Par délibération, le conseil municipal a assujetti les clôtures à déclaration préalable (article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les constructions nouvelles sont soumises à la délivrance d'un permis de construire (article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme), exceptées les constructions dispensées de formalités (article R. 421-2 à R. 421-8 du Code de l'Urbanisme) et celles soumises à déclaration préalable (article R. 421-9 à R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
3. Les constructions existantes sont exemptées de toute formalité (article R. 421-13 du Code de l'urbanisme), sauf concernant les travaux soumis à permis de construire (article R. 421-14 à R. 421-16 du Code de l'Urbanisme) et à déclaration préalable (article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme).
4. Les aménagements et installations autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalités (article R. 421-18 du Code de l'Urbanisme), exceptés les travaux soumis à permis d'aménager (article R. 421-19 et R. 421-22 du Code de l'Urbanisme) et à déclaration préalable (article R. 421-23 à R. 421-25 du Code de l'Urbanisme).
5. Le changement de destination est soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 du Code de l'Urbanisme et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R 421-17 du Code de l'Urbanisme.
6. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3, pour tous les bâtiments repérés au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.
7. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les haies et boisements identifiés au titre de la Loi Paysage en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et les Espaces Boisés Classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
8. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à L. 311-5 et R. 311-1 à R. 311-3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article R. 421-3-1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
9. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-1 à R. 443-12 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.
10. Le PLU n'institue pas la nouvelle règle de gestion des droits à construire résultant de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme.
11. Les règlements de publicité s'imposent à toutes les zones.

11. Définitions

- Accès, voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- **accès** : il correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies.



- **voies** : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris les voies de lotissements privés ainsi que les chemins ruraux.

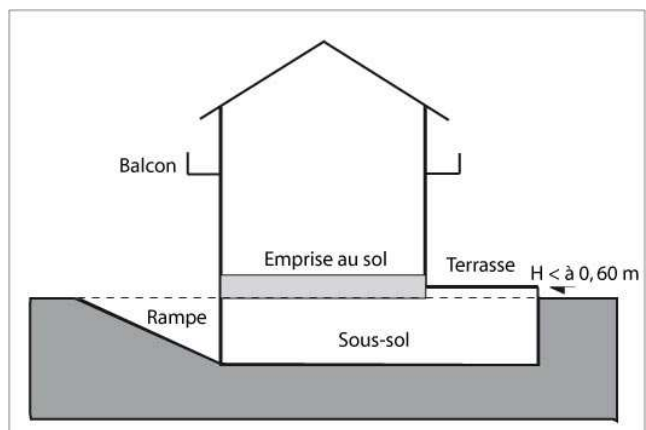
S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

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

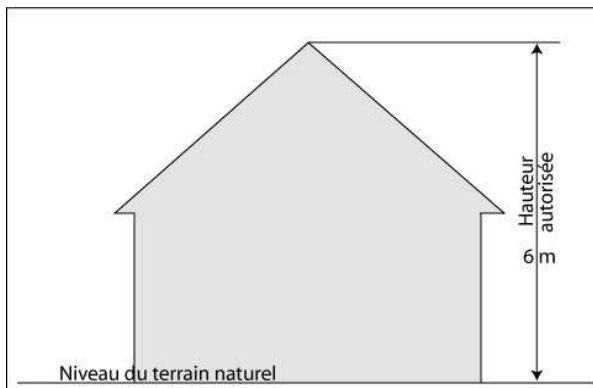
- **emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

- Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de Surface Hors Ouvre Brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.



- **Hauteur maximale**



La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

- **Coefficient d'Occupation des Sols**

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L. 123-1 et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU de Saint Michel le Cloucq n'institue pas la nouvelle règle de gestion des droits à construire résultant de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme.

- **Dépendance**

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

- **Annexe**

Construction accolée à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

- **Les énergies renouvelables**

Les sources d'énergie renouvelables sont les énergies éolienne, solaire, géothermique, hydraulique ainsi que l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de stations d'épuration d'eaux usées et du biogaz.

La biomasse est la fraction biodégradable des produits, déchets et résidus provenant de l'agriculture, y compris les substances végétales et animales, de la sylviculture et des industries connexes ainsi que la fraction biodégradable des déchets industriels et ménagers.

DEUXIEME PARTIE

II. La zone urbaine

Zone U

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont édifiées généralement en ordre continu. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation. Il correspond aux noyaux anciens et traditionnels du bourg, de la Meilleraie.

Le **secteur Uaa** correspond à un secteur urbain situé dans le bourg ancien aux caractéristiques urbaines et architecturales traditionnelles préservées.

Le paysage urbain de ce secteur est marqué par :

- le rythme des constructions implantées en alignement ;
- la continuité bâtie assurée par les clôtures en pierres de pays.

Le **secteur Ub** est un secteur urbain à dominance de bâti contemporain et à caractère peu dense, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il couvre des zones urbaines du bourg.

Le **secteur Uj** correspond aux jardins situés dans le village de La Meilleraie.

RAPPEL

En secteur Ua, Uaa et Ub, l'édification des clôtures est soumise à autorisation.

- La délivrance d'un permis de démolir concerne la démolition de tout ou partie :
 - d'un bâtiment en secteur Ua ou Uaa;
 - d'un bâtiment ou d'un élément patrimonial à protéger, identifié au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repéré au plan de zonage ;
 - d'un bâtiment situé dans le périmètre de 500 mètres autour du château classé Monument Historique ;

Article U1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

1.2 - Les constructions et installations à usage agricole, d'élevage ou industriel.

1.3 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de biens de consommation inutilisables.

1.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions, à l'exception de celles mentionnées à l'article U2.

1.5 - L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.

1.6 - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping et les terrains relevant de la simple déclaration.

1.7 - L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées, quelque soit la durée.

1.8 - La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

En secteur Uj :

1.9 - Toute construction autre que celle listée à l'article 2 du présent règlement.

1.10 - Le changement de destination des abris de jardins.

Article U2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 - L'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination dont la création est interdite à l'article précédent U1.

2.2 - Toute nouvelle installation ou construction devra respecter les distances sanitaires en vigueur en application de l'article L. 111-3 du Code Rural.

2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et leurs extensions à condition :

- qu'elles n'engendrent pas d'incommodité ni de risques pour la sécurité des voisins ;
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier (par exemple : droguerie, laverie, station-service, chaufferie...)
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
- que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté ;
- que leur aspect extérieur et leur volume soit compatibles avec les milieux environnants.

2.4 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau, création d'une réserve incendie, aménagement de piscines), et si la topographie l'exige.

En secteur Ub :

2.5 - Les constructions à usage d'activités, de commerce, d'hôtel et de restaurant à la condition que leur activité ne soit pas incompatible avec l'habitat et le voisinage.

2.6 - les équipements techniques et leurs superstructures associées à la desserte des énergies ou à la sécurité collectives.

En secteur Uj :

2.7 - Les abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m², réalisés en bois naturel ou peint, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,5 m.

Article U3 : Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie (publique ou privée) soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

I. Accès

3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :

- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- ont des accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suivantes :

- être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration ;
- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres.

II. Voirie

3.4 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie,
- la collecte des ordures ménagères si elle se fait sur la voie peut imposer.
- avoir une largeur minimale de chaussée de 3,5 mètres libre de tout obstacle.
Sur une longueur limitée, cette prescription de largeur pourra être réduite sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.
- son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

3.5 - Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution de liaison. Elles doivent comporter, dans leur partie terminale, un dispositif permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, voire d'enlèvement des ordures ménagères si aucun autre dispositif technique n'est apporté (local poubelle...) .

III. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

En secteur Ub :

3.6 - Dans les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés...), la création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et/ou renforcer les liaisons inter quartiers. La largeur d'emprise devra être compatible avec les besoins prévisibles sans être inférieure dans la section courante à 1,8 mètres.

Article U4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.2 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute installation ou construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.4 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est imposé, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement. La possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif devra être privilégié ou envisagé à terme dans les zones d'assainissement collectif.

4.5 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

En secteurs Ua et Ub :

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

III. Electricité et télécommunications

4.7 - **En secteur Uaa**, Sauf en cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

4.8 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique, ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4.9 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4.10 - Dans les opérations groupées et les lotissements :

- Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique ;
- Les réseaux devront être souterrains ;
- La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;

- L'éclairage public doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

IV. Collecte des déchets urbains

4.11 - Dans les opérations d'ensemble et permis groupés, les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article U5 : Superficie minimale des terrains constructibles

sans objet

Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur Ua :

6.1 - Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 - Lorsque des bâtiments existants au voisinage sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être, soit autorisée, soit imposée, avec un retrait identique par rapport à l'alignement des voies ou emprises qui s'y substituent. Ce recul ne sera pas inférieur à 5 mètres.

6.3. Lorsqu'un bâtiment existe sur l'unité foncière, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises qui s'y substituent (extension ou construction de second rang ou garage et annexe)

6.4. Lorsqu'une unité foncière présente un linéaire sur voie, ou emprise, publique inférieur ou égale à 8 mètres, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises qui s'y substituent.

En secteur Uaa :

6.5 - Les bâtiments de premier rang doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.6 - Les caractéristiques du secteur sont à maintenir, mettre en valeur et prolonger dans le cadre de tout projet d'aménagement. Il s'agit de privilégier une implantation du bâti de même type que les implantations voisines. Une implantation en mur pignon sur rue pourra être imposée.

Toutefois, pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site, la continuité sur rue pourra être assurée par des moyens en harmonie avec les constructions (porche, clôture respectant l'article 11 du présent règlement).

En secteur Ub :

6.7 - Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 20 mètres des berges des cours d'eau et étiers.
- 5 mètres de l'emprise publique ou de la voie (publique ou privée). Dans le cas où le projet jouxte une construction existante implantée avec un recul moindre, un recul similaire pourra être imposé.

En secteur Uj : Non réglementé

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 3 m).

7.2 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.3 - Les annexes et dépendances pourront être implantées en limite séparative dans la mesure où :

- leur hauteur du côté de cette limite ne dépasse pas 2,80 m à l'égout du toit ou 4 m au faîtage ;
- en cas de pente simple de toiture, l'égout se situe du côté intérieur de la parcelle d'assiette du projet.

Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article U9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article U10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel moyen au droit de la façade de construction et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit et limitée à R+1+C (c'est-à-dire un rez-de-chaussée plus un étage et des combles).

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

10.2 - La hauteur maximale des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 5 m au faîtage, sauf pour les établissements artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

10.3 - Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

10.4 Au-delà de la bande de 15 mètres mesurée par rapport à l'alignement des voies défini à l'article 6, tout point de la construction situé à moins de 4 mètres de la limite séparative devra être situé à une hauteur maximale de 4 mètres au dessus du sol naturel.

Article U11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

a) Dispositions générales

11.1 - La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des

dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

b) Constructions nouvelles

11.3 - Toute construction nouvelle ainsi que les adjonctions devront s'intégrer à l'environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes ;
- la qualité et la pérennité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.

11.4 - Les projets d'écriture contemporaine, d'architecture bioclimatique ou utilisant les énergies renouvelables sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

11.5 - Pour les constructions à usage d'activités, les matériaux doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

11.6 - Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.

11.7 - Les *volumes* seront constitués de parois verticales, sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture).

b) Constructions existantes : aménagement, restauration et extension

11.8 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

11.9 - La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant, qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...) devront être respectés.

11.10 - Les constructions existantes dont les façades sont à l'origine en parement de pierre en bon état, aucun revêtement complémentaire ne sera exigé. Dans le cas contraire, les maçonneries doivent présenter un parement teinté dans la masse ou peint, de finition talochées ou grattées (aspect fin).

En secteur Ua et Uaa

11.11 - Pour les *percements et fermetures*, les prescriptions du présent paragraphe concernent tout ce qui est vu depuis l'espace public.

Les aménagements des édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité et l'ordonnancement des façades sera respecté :

- les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes; ils seront de préférence en proportions plus hautes que larges ;
- en cas de façades ordonnancées, les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants ;

- des percements de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc.) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un ou de plusieurs volumes bâtis ou pour les projets concernant les façades qui ne sont pas visibles depuis les espaces publics.

Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

d) Pour l'ensemble des constructions (neuve, extension, rénovation)

11.12 - Toitures

Les *couvertures* en tuiles de pays, de teinte rouge ou mélangées doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 25 % et 35 % ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice et celui de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les tuiles brunes seront prohibées.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas comprise entre 50% et 100%.

Les rives latérales des toitures ne devront pas présenter de débords importants, ni de chevrons dépassants. Les débords de façades ne devront pas dépasser 40 cm. Ils seront réduits en bas de pente et interdits en pignon.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou la mise en place de dispositifs utilisant les énergies renouvelables ou sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles canal.

Des toitures-terrasses peuvent être exceptionnellement autorisées si l'aspect architectural de la construction projetée le justifie.

- 11.13 - Bâtiments annexes

- Les vérandas sont autorisées dans le respect de l'article 11.8.

- Pour les autres constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant, de même ton que l'existant et utilisant des matériaux traditionnels (bois, pierre, parpaing enduits...).

Les annexes et dépendances aux habitations pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. Ces toitures seront recouvertes de matériaux d'aspect similaire à celui de la construction principale. Des installations en toiture pour les énergies renouvelables sont autorisées.

11.14 - Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projets d'annexes venant s'accoler à un bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée, sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

11.15 Clôtures :

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes :

- Si elles sont minérales, elles sont soumises aux mêmes conditions d'aspect des matériaux et de finitions que les façades, notamment s'il s'agit de matériaux destinés à être recouverts ceux-ci devront présenter un parement fini (enduit...) ;
- Elles sont composées en hauteur et en volume en fonction des clôtures voisines de manière à assurer une continuité.

11.16 - En bordure d'espace public, seules sont autorisées les clôtures composées d'un muret de hauteur maximum de 1.20 m pouvant être surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...), le tout ne devant pas excéder une hauteur de 1,50 mètre. Cette clôture pourra être doublé ou non d'une haie vive d'essences variées et locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits)

La hauteur est mesurée au droit et par rapport au niveau du trottoir ou de la voie existante ou à créer.

Le mélange d'essences est préconisé pour la diversité et la pérennité de la haie.

Des dispositions différentes de celles définies ci-dessus pourront être prises :

- si la sécurité le nécessite (visibilité) justifiant une hauteur de clôture inférieure ;
- suivant le matériau d'origine et le contexte avoisinant justifiant une hauteur de clôture supérieure, sous réserve d'unité architecturale avec les composantes avoisinantes.

11.17 - **En limite séparative**, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,8 mètres. Les clôtures pourront être :

- minérales, constituées par un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces surmonté ou non d'un grillage... ;
- constitués d'un grillage ;
- doublées ou non d'une haie vive d'essences locales.
-

En cas de pentes du terrain naturel importante (> 5%) la hauteur des clôtures pourra être supérieure à 1,8 sans excéder 2,40 mètres par rapport au terrain naturel.

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

Article U12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des emprises publiques et des voies.

12.2 - Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,50 mètres par 5 mètres, soit une aire de stationnement correspondant à 25 m² (y compris les accès et manœuvre).

12.3 - Deux places de stationnement sont exigées pour chaque logement neuf et en cas de création de logement par changement d'usage ou division de logement telles que :

- deux places de stationnement non couvertes ;
- ou une place de stationnement non couverte en plus d'un garage.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme).

12.4 - Pour les constructions :

- à usage artisanal, de commerce, de bureaux ou d'activités, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) ;
- à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, professions libérales...), il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N).
- à usage de maison de retraite

12.5 - En secteur Ua, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

A défaut, un projet pourra être accepté, avec l'accord de la collectivité, s'il peut bénéficier de la proximité de stationnements publics existants.

Article U13 : Réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

13.2 - Les aires de jeux et les surfaces réservées au stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

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

13.4 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement (permis groupé, lotissement...), 5 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces communs (espace vert, zone de détente, aire de jeux, espace collectif...). Les voies de circulation et zones de stationnement ne seront pas considérés comme des « espaces communs ».

13.5 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

Article U14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

Zone Uc

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Uc est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif et aux activités sportives et de loisirs.

Les équipements d'infrastructures (réseaux) nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

Article Uc1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Toute construction qui n'est pas conforme à la destination du secteur

Article Uc2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 - Toute nouvelle installation ou construction devra respecter les distances sanitaires en vigueur en application de l'article L. 111-3 du Code Rural.

2.2 - Les constructions ou installations nouvelles à condition que leur usage soit d'intérêt collectif ou de services publics telles que les activités sportives ou de loisirs, de services, les logements sociaux, équipements sociaux, socio-médicaux, sanitaires, scolaires ou culturels.

2.3 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : poste de transformation, poste de relèvement, station d'épuration, station de pompage, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.4 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau, création d'une réserve incendie, aménagement de piscines), et si la topographie l'exige.

Article Uc3 : Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie (public ou privée) soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

I. Accès

3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :

- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- ont des accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

II. Voirie

3.3 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
 - assurer la sécurité des usagers ;
 - être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères.
 - respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;
 - avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres ;
- Sur une longueur limitée, cette prescription de largeur pourra être réduite sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.
- son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Article Uc4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

4.1 - Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.2 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute installation ou construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.4 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement. La possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif devra être privilégié ou envisagé à terme.

4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un pré-traitement pourra être imposé.

4.6 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

4.7 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

III. Electricité et télécommunications

Non réglementé

IV. Collecte des déchets urbains

4.8 - Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article Uc5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Uc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

Article Uc7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 3 m). Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Article Uc8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Uc9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article Uc10 : Hauteur des constructions

Non réglementé

Article Uc11 : Aspect extérieur

11.1 - Toute construction nouvelle ainsi que les adjonctions devront s'intégrer à l'environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes ;
- la qualité et la pérennité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.

11.2 - Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.3 - Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 1.80 mètres et devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire, composées soit :

- d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- de grilles soudées en panneaux ou d'un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...) et doublée d'une haie vive d'essences locales variées.

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

Article Uc12 : Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article Uc13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

13.2 - Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée.

13.3 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces communs d'agrément et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

13.4 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

Article Uc14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

La Zone Ue

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ue est un secteur urbanisé, recevant des activités artisanales, de services, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de certaines activités classées.

Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

Article Ue1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Les constructions et installations à usage d'habitat autres que celles visées à l'article suivant Ue2.

1.2 - Les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage.

1.3 - Les affouillements et exhaussement du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou ceux qui sont la conséquence d'une occupation ou d'une utilisation des sols admise.

1.4 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de biens de consommation inutilisables.

1.5 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ue2.

1.6 - L'ouverture ou l'extension de carrières de gravières et de mines.

1.7 - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping et les terrains relevant de la simple déclaration.

1.8 - Le stationnement de caravanes et l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs.

Article Ue2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 - Les constructions ou installations nouvelles à usage artisanal, commercial, de bureaux, de service, ainsi que des équipements intérêt collectif et de services publics.

2.2 - Les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, dans la mesure où toute disposition est mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.3 - Les aires de dépôts et de stockage dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.4 - Les constructions, installations techniques et équipements d'intérêt général à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.5 - Toute nouvelle installation ou construction devra respecter les distances sanitaires en vigueur en application de l'article L. 111-3 du Code Rural.

Article Ue3 : Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie (publics ou privées) soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

I. Accès

3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :

- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- ont des accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suivantes :

- être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration ;
- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres.

II. Voirie

3.4 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères.
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres ;
Sur une longueur limitée, cette prescription de largeur pourra être réduite sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.
- son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

3.5 - Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter, dans leur partie terminale, un dispositif permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Article Ue4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

4.1 - Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

4.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.3 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute installation ou construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement. La possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif devra être privilégié ou envisagé à terme.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement ne peut être réalisée sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.7 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

III. Electricité et télécommunications

Non réglementé

IV. Collecte des déchets urbains

4.9 - Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article Ue5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Article Ue6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 - Les constructions principales et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :
- 15 mètres de l'axe des autres RD ;
 - 5 m de l'axe des autres voies publiques et privées existantes ou projetées (dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement) ;
 - 20 mètres des berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions annexes, zones de stationnement, espaces verts, équipements publics... ;
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

6.2 - Ce retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article Ue7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en retrait, soit en limite séparative à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

7.2 - Dans le cas d'un retrait, les constructions, leurs annexes et les installations doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à la limite au moins égale à :

- la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres ;
- 10 mètres pour les constructions soumises à déclaration auprès des établissements classés.

7.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article Ue8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ue9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ue10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Article Ue11 : Aspect extérieur

11.1 - Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

11.3 - Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.4 - Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 mètres et devront être composées d'une grille, d'un grillage, d'un mur enduit et/ou d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

Article Ue12 : Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des emprises publiques et des voies.

Article Ue13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

13.2 - Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée.

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

13.4 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin d'intégrer les constructions, installations ou dépôts autorisés dans la zone et pouvant engendrer des nuisances.

13.5 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

Article Ue14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

III. La zone à urbaniser

Zone 1AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les **zones 1AU** sont des zones à caractère naturel destinées à accueillir une urbanisation nouvelle à vocation principale d'habitat et réalisée sous forme d'opération d'ensemble. Les équipements nécessaires à la viabilisation interne de la zone sont à réaliser par l'aménageur.

L'ouverture et l'aménagement de ces zones à court/moyen terme devra respecter les orientations d'aménagement figurant au dossier de PLU si elles existent (pièce n° 3).

Article 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

1.2 - Les constructions et installations à usage agricole, d'élevage ou industriel.

1.3 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de biens de consommation inutilisables.

1.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2.

1.5 - L'ouverture ou l'extension de carrières de gravières et de mines.

1.6 - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping et les terrains relevant de la simple déclaration.

1.7 - L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées.

1.8 - Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

1.9 - La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 - Les opérations d'ensemble (lotissement, permis groupé..) doivent :

- S'inscrire dans le schéma d'orientation de la zone et concerner une emprise minimale de 10 000 m² de surface aménagée. Cette disposition ne s'applique pas au reliquat de la zone dont la superficie minimale n'est pas réglementée.
- être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement » des zones 1AU (pièce n° 3) ;
- ne pas compromettent l'urbanisation du reste de la zone en cas de projet n'en concernant qu'une partie ;

2.2 - Toute nouvelle installation ou construction devra respecter les distances sanitaires en vigueur en application de l'article L. 111-3 du Code Rural.

2.3 - Les constructions, installations techniques et équipements d'intérêt général à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.4 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau, création d'une réserve incendie, aménagement de piscines), et si la topographie l'exige.

Article 1AU3 : Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

I. Accès

3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :

- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- ont des accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suivantes :

- être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration ;
- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres.

II. Voirie

3.4 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;

- être adaptée à l'approche des véhicules de secours incendie, voire de collecte des ordures ménagères.
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 3,5 mètres ;
- son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame des voies existantes environnantes.

3.5 - Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter, dans leur partie terminale, un dispositif permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, voire d'enlèvement des ordures ménagères, notamment, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières limitrophes.

III. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

3.6 - La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et/ou renforcer les liaisons inter quartiers. La largeur d'emprise devra être compatible avec les besoins prévisibles sans être inférieure à 2,0 mètres.

Article 1AU4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

4.1 - Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.3 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute installation ou construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement. La possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif devra être privilégié ou envisagé à terme.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un pré-traitement pourra être imposé.

4.7 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

4.8 - Equipements communs à l'opération

La minimisation des surfaces imperméabilisées sera recherchée pour accroître l'absorption des eaux de ruissellement dans la nappe.

Le rejet admis à l'aval de l'opération sera limité à 3 litres/seconde par hectare de surface aménagée. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales seront à réaliser par l'aménageur pour respecter ce seuil. Les noues et espaces paysagers à vocation hydraulique seront privilégiés (avec des pentes de talus faibles de l'ordre de 1/6)

4.9 Equipement sur les lots :

Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

III. Electricité et télécommunications

4.10 - Dans les opérations groupées et les lotissements :

- Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique ;
- Les réseaux devront être souterrains ;
- La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;
- L'éclairage public doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

4.11 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique, ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

IV. Collecte des déchets urbains

4.12 - Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article 1AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le plan d'ensemble de l'opération devra justifier des dispositions retenues pour assurer une organisation de l'espace au regard de la configuration, de la situation et de l'exposition des terrains. La cohérence sera recherchée en privilégiant les lignes de force du bâti, l'exposition et le rapprochement des façades de l'alignement.

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 3 m).

7.2 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.3 - Les annexes et dépendances pourront être implantées en limite séparative dans la mesure où :

- leur hauteur du côté de cette limite ne dépasse pas 2,80 m à l'égout du toit ou 4 m au faitage ;

- en cas de pente simple de toiture, l'éégout se situe du côté intérieur de la parcelle d'assiette du projet.

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AU10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage, soit 6 mètres à l'acrotère ou à l'éégout et limitée à R+1+C (c'est-à-dire un rez-de-chaussée plus un étage et des combles).

10.2 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 5 mètres au faîtage.

Article 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

a) Dispositions générales

11.1 - La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

11.3 - Toute construction nouvelle ainsi que les adjonctions devront s'intégrer à l'environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes ;
- la qualité et la pérennité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.

11.4 - Les projets d'écriture contemporaine, d'architecture bioclimatique ou utilisant les énergies renouvelables sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

11.5 - Pour les constructions à usage d'activités, les matériaux doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

11.6 - Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.

11.7 - **Toitures**

Les *couvertures* en tuiles de pays, de teinte rouge ou mélangées doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 25 % et 35 % ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice et celui de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les tuiles brunes seront prohibées.

Les rives latérales des toitures ne devront pas présenter de débords importants, ni de chevrons dépassants. Les débords de façades ne devront pas dépasser 40 cm. Ils seront réduits en bas de pente et interdits en pignon.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou la mise en place de dispositifs utilisant les énergies renouvelables ou sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles canal.

Des toitures-terrasses peuvent être exceptionnellement autorisées si l'aspect architectural de la construction projetée le justifie.

- 11.8 - Bâtiments annexes

- Pour les autres constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant, de même ton que le bâtiment principal.

Les annexes et dépendances aux habitations pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. Ces toitures seront recouvertes de matériaux d'aspect similaire à celui de la construction principale. Des installations en toiture pour les énergies renouvelables sont autorisées.

11.9 Clôtures :

11.9.1- Clôtures :

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes :

- Si elles sont minérales, elles sont soumises aux mêmes conditions d'aspect des matériaux et de finitions que les façades, notamment s'il s'agit de matériaux destinés à être recouverts ceux-ci devront présenter un parement fini (enduit...) ;
- Elles sont composées en hauteur et en volume en fonction des clôtures voisines de manière à assurer une continuité.

11.9.2 - **En bordure d'espace public**, seules sont autorisées les clôtures composées d'un muret de hauteur maximum de 1.20 m pouvant être surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...), le tout ne devant pas excéder une hauteur de 1,50 mètre. Cette clôture pourra être doublé ou non d'une haie vive d'essences variées et locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits)

La hauteur est mesurée au droit et par rapport au niveau du trottoir ou de la voie existante ou à créer.

Le mélange d'essences est préconisé pour la diversité et la pérennité de la haie.

Des dispositions différentes de celles définies ci-dessus pourront être prises :

- si la sécurité le nécessite (visibilité) justifiant une hauteur de clôture inférieure ;

- suivant le matériau d'origine et le contexte avoisinant justifiant une hauteur de clôture supérieure, sous réserve d'unité architecturale avec les composantes avoisinantes.

11.9.3 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,8 mètres. Les clôtures pourront être :

- minérales, constituées par un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces surmonté ou non d'un grillage... ;
- constitués d'un grillage ;
- doublées ou non d'une haie vive d'essences locales.

En cas de pentes du terrain naturel importante (> 5 %) la hauteur des clôtures pourra être supérieure à 1,8 sans excéder 2,40 mètres par rapport au terrain naturel.

Article 1AU12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Il sera exigé sur la parcelle deux places de stationnement par logement, plus une demi-place par logement sur les espaces communs.

12.2 - Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

12.3 - Pour les constructions :

- à usage d'activités ou de service à la personne, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) ;

Article 1AU13 : Réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

13.2 - Les aires de jeux et les surfaces réservées au stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

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

13.4 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement (permis groupé, lotissement...), 10 % au moins de la superficie du terrain doit être en espaces communs (espace vert, zone de détente, aire de jeux, espace collectif...). Les voies de circulation et zones de stationnement ne seront pas considérés comme des « espaces communs ».

13.5 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

13.6 - Une liste des végétaux préconisés figure en annexe 3 du règlement.

Article 1AU14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

IV. La zone agricole

La zone A et les secteurs Ai et Ah

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières et aux activités agritouristiques.

En application de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments classés en **secteur Ah** peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre de la valorisation du patrimoine et sous réserve du respect des périmètres sanitaires (article L. 111-3 du Code Rural).

Le secteur **Ai** correspond au secteur agricole inconstructible situé au Sud du village de la Meilleraie et à l'Est de la carrière d'Albert, ainsi qu'au secteur agricole du village de Mérité. Le secteur Ai correspond à une zone soumise au risque d'inondation.

RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation ;
- La délivrance d'un permis de démolir concerne la démolition de tout ou partie :
 - d'un bâtiment identifié en Ah ;
 - d'un bâtiment ou d'un élément patrimonial à protéger, identifié au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repéré au plan de zonage ;
 - d'un bâtiment situé dans le périmètre de 500 mètres autour du Château classé Monument Historique ;

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Toutes les constructions nouvelles, installations et utilisations du sol non directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif et non prévues à l'article A2.

1.2 - Les lotissements de toutes natures.

1.3 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.

1.4 - Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.5 - Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation.

1.6 - Dans les zones cartographiées humides, les exhaussements, et affouillements des sols, non directement liés à l'activité agricole sont interdits.

En secteur Ai :

1.7 - Toute construction nouvelle.

1.8 - Les clôtures pleines ne permettant pas le libre passage de l'eau pour le secteur de L'Orbrie.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

En secteur A

2.1 - Les constructions et extensions de constructions existantes liées et nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ainsi que celles rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, PMPLEE, IC...).

2.2 - « **La Charte pour une gestion économe de l'espace** » cadre les préconisations relatives aux logements de fonction.

Les logements de fonction et leurs annexes (abri de jardin, piscine, garage...) sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient implantés sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation, et/ou contigu aux bâtiments constituant le siège d'exploitation pour favoriser l'intégration du bâti à venir.
Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols..)
- qu'il s'agisse de l'activité principale de l'activité agricole ;
- en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être réalisé qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

2.3 - Les installations classées liées aux activités agricoles, viticoles ou d'élevage, sous réserves :

- qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes ;
- qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants ;
- du respect d'un recul de 10 mètres minimum par rapport aux lisères des boisements identifiés au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

2.4 - Les locaux de transformation et de vente situés dans le prolongement de l'exploitation et sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité agricole principale.

2.5 - La pratique du camping à la ferme soumis à autorisation, conformément à l'article R. 443-6 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale existante.

2.6 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics (station d'épuration, lagune, poste de relèvement, transformateur...), les constructions et installations d'intérêt collectif (éoliennes, transmission...) à condition que les dites constructions ou installations ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone et ne soient pas à l'origine de nuisances pour le voisinage.

2.7 - L'hivernage de caravanes, camping-cars et de véhicules au sein de bâtiments existants.

2.8 - Les travaux et aménagements d'intérêt public, nécessaires à la gestion des milieux naturels.

2.9 Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements d'intérêt général à condition qu'ils soient publics.

2.10 - **Pour les bâtiments pastillés en Ah sur le zonage graphique** (bâtiments représentatifs du patrimoine architectural local par leur volumétrie et leur construction en matériaux traditionnels), la transformation, l'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants

pour un usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou d'activités touristiques (gîte rural, chambre d'hôtes, ferme auberge, ferme pédagogique et formules dérivées...) s'inscrivant dans le prolongement de l'exploitation agricole dans la mesure où ce changement n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité. Il est rappelé notamment l'application de distances sanitaires autour des bâtiments d'élevage.

L'extension maximale autorisée est de 50 m² de Surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante (SHOB) à date d'approbation du présent PLU.

Article A3 : Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

I. Accès

3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :

- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- ont des accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suivantes :

- être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration ;
- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes ;

II. Voirie

3.4 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 5 mètres ;
- son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Article A4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

4.1 - Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage. Cette obligation s'applique si le réseau d'eau potable est situé à proximité (distance inférieure à 100 mètres), à défaut de distribution publique l'utilisation d'un puits ou d'un forage privé est admise sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.3 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute installation ou construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement. La possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif devra être privilégié ou envisagé à terme.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un pré-traitement pourra être imposé.

4.7 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

III. Electricité et télécommunications

4.9 - Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.10 - Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront, de préférence, être enterrés.

Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles

San objet.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions, leurs annexes et les installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 20 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
- 5 m de l'axe des autres voies publiques et privées existantes ou projetées ;
- 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci ;
- dans les villages ou hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant ;
- pour des raisons de sécurité.

6.2 - Ce retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions renfermant des animaux (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge de recul par rapport aux limites des zones U, 1AU et des secteurs Nh. Cette marge est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou Réglementation Sanitaire Départemental en vigueur).

7.2 - Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 - La hauteur maximale des constructions destinées à accueillir les logements de fonction est fixée à 8 mètres au faîtage, soit 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout et limitée à R+1 (c'est-à-dire un rez-de-chaussée plus un étage).

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

10.2 - La hauteur maximale des annexes aux logements de fonction ne doit pas dépasser 4 m à l'égout du toit.

10.3 - La hauteur maximale des bâtiments utilitaires et des constructions à usage collectif n'est pas limitée, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Article A11 : Aspect extérieur

a) Dispositions générales

11.1 - Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

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

11.3 - Toute construction nouvelle ainsi que les adjonctions devront s'intégrer à l'environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes ;
- la qualité et la pérennité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.

b) Constructions à usage d'habitation

11.4 - Compte tenu du caractère spécifiquement agricole de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion (volumes simples, et sans référence à des architectures étrangères à la région), leur toiture (généralement à deux pentes), le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

c) Bâtiments à usage professionnel et agricole

11.5 - Ils seront de volume simple et monochrome. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Le noir, les teintes claires (blanc pur,...) ou vives sont donc interdites.

11.6 - Les formes et teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement, c'est pourquoi les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.

11.7 - La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les bâtiments agricoles pourront donc être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique. Un bardage métallique prépeint de coloris sombre (vert foncé ou brun) est conseillé pour une meilleure intégration paysagère.

d) Bâtiments annexes aux habitations

11.8 - Pour les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant, de même ton que l'existant et utiliser des matériaux traditionnels (bois, parpaing enduits, pierre...).

e) Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes :

Les clôtures végétales doublées ou non d'un grillage sont à privilégier.

11.9 - En bordure d'espace public, sont autorisées :

- les clôtures composées d'un muret de hauteur maximum de 1.20 m pouvant être surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...) doublé ou non d'une haie vive d'essences

locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) et ne devant pas excéder une hauteur de 1,50 mètres.

- les clôtures végétales doublées ou non d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1.50 mètres.

11.10 - **En limite séparative**, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1.80 mètres. Les clôtures pourront être :

- minérales, constituées par un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces ;
- doublées ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).
- ou végétales doublées ou non d'un grillage.

11.11 - Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine et le contexte avoisinant justifiant une hauteur de clôture supérieure, sous réserve d'unité architecturale valorisante.

Article A12 : Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des emprises publiques et des voies.

Article A13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

13.2 - Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin d'intégrer les installations et travaux divers autorisés dans la zone en frange avec l'espace agricole.

13.4 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

Article A14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

V. La zone naturelle

La zone N et les secteurs Nh et Nhi, Nhp, NI, Np

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La **zone N** est une zone naturelle 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. Cette zone englobe les secteurs inscrits au réseau européen Natura 2000 qui est strictement protégée.

Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites. Des aménagements et extensions sous conditions sont cependant autorisés.

Le **secteur Nhi** correspond à des espaces pouvant être soumis aux risques d'inondation suite à une rupture du barrage de Mervent.

Le **secteur Nhp** correspond au site de La Marchandelle situé à proximité immédiate d'une zone inconstructible du fait du risque inondation.

Le **secteur NI** pour l'accueil de constructions liées aux campings, aux activités de loisirs ou aux villages vacances dans un cadre naturel.

Le **secteur Np** correspond au secteur de protection paysagère autour des châteaux de la Beaugisière, du Mazeau et de Beaulieu.

RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation ;
- La délivrance d'un permis de démolir concerne la démolition de tout ou partie :
 - d'un bâtiment en secteur Nh et Nhi ;
 - d'un bâtiment ou d'un élément patrimonial à protéger, identifié au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repéré au plan de zonage ;
 - d'un bâtiment situé dans le périmètre de 500 mètres autour du Château classé Monument Historique ;

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Toutes les constructions sont interdites, en particulier :

- toutes les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureaux ou d'exploitation agricole,
- les lotissements de toute nature,
- les établissements industriels et les dépôts de toute nature,
- les carrières, les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation,
- le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation,
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs

1.2 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

1.3- Les clôtures pleines et continues faisant obstacle à l'écoulement des eaux dans les secteurs Nhi et Nhp ;

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 - En tous secteurs N :

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements d'intérêt général à condition qu'ils soient publics.

En zone N :

2.2 - Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- les constructions, travaux et aménagements :
 - d'intérêt public et/ou liés à une mission d'intérêt public, nécessaires à la gestion des milieux naturels ;
 - directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements ;
 - liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...)
- certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- les constructions, ouvrages et travaux directement nécessaires au pâturage des animaux, dans la limite de 15 m² de Surface de plancher.

2.3 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone, notamment pour les piscines, et si la topographie l'exige ou qu'il soit liés à une infrastructure publique et à ses superstructures associées.

En secteur Nhi et Nhp :

2.4 - L'aménagement, le changement de destination, la restauration et l'extension des habitations et annexes existantes à la date d'approbation du PLU à condition :

- qu'ils se fassent en harmonie avec l'existant;
- d'une extension maximale de 80 m² de Surface de Plancher par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU. Cette extension ne comprend ni les terrasses, ni les piscines.
- qu'elles visent à améliorer la mise en sécurité des personnes (création de zone de refuge, surélévation de plancher...)

2.5 - Pour les bâtiments justifiant d'un intérêt architectural et patrimonial, le changement de destination destiné à accueillir une activité artisanale est autorisé sous réserve :

- que ce changement n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité et respecte les distances d'éloignement.
- qu'il n'engendre pas d'incommodité ni de risques pour la sécurité des voisins ;
- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural ;
- que soit conservé l'aspect architectural et patrimonial initial du bâtiment existant notamment dans le traitement des ouvertures, des volumes et des matériaux ;

2.6 - La construction d'annexes est autorisée sous réserve :

- qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que la construction principale ;
- d'une bonne intégration paysagère.
- qu'elles contribuent à la mise en sécurité des biens et des personnes

Les piscines et les vérandas sont autorisées.

2.7 - L'édification des clôtures devra être réalisée de manière à permettre le libre écoulement des eaux : seuls pourront être autorisés les grillages à maille large.

En secteur Nl :

2.8 - Les logements de fonction ou de gardiennage, limités à un seul logement et à condition que la Surface de Plancher de ces logements soit inférieure à 100 m².

2.9 - Les constructions nécessaires à l'exploitation des terrains de camping dès lors qu'elles permettent une amélioration des équipements sanitaires ou une mise aux normes des installations existantes.

2.10 - La réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU pour des activités à vocation culturelle, touristique ou sportive.

2.11 L'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU (la superficie de piscine ne comptant pas dans ce décompte).

En secteur Np :

2.12- Les changements de destination, la réhabilitation des bâtiments existants, la construction d'annexes (limitées à une surface de plancher de 50 m²), à condition de respecter la qualité architecturale de l'ensemble bâti (parement en pierre, styles d'ouverture et percements).

Article N3 : Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

I. Accès

3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :

- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- ont des accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suivantes :

- être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration ;

- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres.

II. Voirie

3.4 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères.
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;

Article N4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

4.1 - Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage. Cette obligation s'applique si le réseau d'eau potable est situé à proximité (distance inférieure à 100 mètres), à défaut de distribution publique l'utilisation d'un puits ou d'un forage privé est admise sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

4.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.3 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute installation ou construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un pré-traitement pourra être imposé.

4.7 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

III. Electricité et télécommunications

4.9 - Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation autorisée sont interdits.

4.10 - Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront, de préférence, être enterrés.

Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur peut nécessiter une superficie minimale de terrain de 800 m².

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions, leurs annexes et les installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
- 5 m de l'axe des autres voies publiques et privées existantes ou projetées ;
- 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci ;
- dans les villages ou hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant ;
- pour des raisons de sécurité.

6.2 - Ce retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les extensions des bâtiments existants devront respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

7.2 - En secteur Nh, les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 4 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 4 m).

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 - La hauteur maximale de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur maximale de la construction existante.

10.2 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit, au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

10.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article N11 : Aspect extérieur

a) Dispositions générales

11.1 - Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du tissu urbain traditionnel.

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

11.3 - Toute construction nouvelle ainsi que les adjonctions devront s'intégrer à l'environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes ;
- la qualité et la pérennité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.

b) Constructions existantes : aménagement, restauration et extension

11.4 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

11.5 - La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant, qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...) devront être respectés.

11.6 - Les constructions existantes dont les façades sont à l'origine en parement de pierre en bon état, aucun revêtement complémentaire ne sera exigé. Dans le cas contraire, les maçonneries doivent présenter un parement teinté dans la masse ou peint, de finition talochées ou grattées (aspect fin).

11.7 - Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

11.8 - Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

c) Bâtiments annexes

11.9 - Pour les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant, de même ton que l'existant et utiliser des matériaux traditionnels (bois, parpaing enduits, pierre...).

11.10 - Les annexes et dépendances aux habitations pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. Ces toitures seront recouvertes de matériaux d'aspect similaire à celui de la construction principale ou d'imitation tuiles pour les abris de jardins.

11.11 - Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projets d'annexes venant s'accoler à un bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

e) Clôtures

En secteur N :

Les clôtures minérales (matériaux de type parpaing, briques...) sont interdites de même que toutes constructions précaires (tôles, brandes....).

En secteur Nh et NI :

Les clôtures végétales doublées ou non d'un grillage sont à privilégier.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes :

- Si elles sont minérales, elles sont soumises aux mêmes conditions d'aspect des matériaux et de finitions que les façades, notamment s'il s'agit de matériaux destinés à être recouverts ceux-ci devront présenter un parement fini (enduit...) ;
- Elles sont composées en hauteur et en volume en fonction des clôtures voisines de manière à assurer une continuité.

11.12 **En bordure d'espace public**, seules sont autorisées les clôtures composées d'un muret de hauteur maximum de 1.20 m pouvant être surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...), le tout ne devant pas excéder une hauteur de 1,50 mètre. Cette clôture pourra être doublé ou non d'une haie vive d'essences variées et locales à dominante feuillus (le cupressus et

le thuya sont proscrits). La hauteur est mesurée au droit et par rapport au niveau du trottoir ou de la voie existante ou à créer.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine et le contexte avoisinant justifiant une hauteur de clôture supérieure, sous réserve d'unité architecturale valorisante avec les composantes avoisinantes.

11.13 - **En limite séparative**, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres. Les clôtures seront de type végétales (le cupressus et le thuya sont proscrits) doublées ou non d'un grillage.

Article N12 : Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des emprises publiques et des voies.

Article N13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

13.2 - Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin d'intégrer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.4 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

13.5 - Rappel De l'article L130-1 . Tout abattage d'arbres est soumis à autorisation. S'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions après autorisation liée au permis de construire, les arbres abattus doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur les fonds considéré.

Article N14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

La Zone Ne

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ne correspond à un secteur à vocation agricole ou sylvicole permettant l'extraction de matériaux de carrière.

Article Ne1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - Les lotissements de toute nature.
- 1.2 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.3 - Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation.
- 1.5 - La pratique du camping et du caravaning, à l'exception de celle relevant du régime de déclaration (article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme), sous réserve qu'elle s'effectue à proximité immédiate d'une habitation et du respect du règlement sanitaire départemental.
- 1.6 - Les constructions à usage de tourisme et de loisirs à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Article Ne2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1 - Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.2 - Les établissements industriels liés à l'agriculture et à l'élevage sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes.
- 2.3 - Les affouillements et exhaussements de sols.
- 2.4 - Les stations-services, à condition de respecter la réglementation en vigueur.
- 2.5 - Les constructions telles qu'entrepôts, garages, ateliers, etc... lorsqu'elles sont situées sur la même propriété qu'une habitation existante en bon état et constituant la résidence principale du demandeur.
- 2.6 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements d'intérêt général.
- 2.7 - La reconstruction, dans un volume identique de bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans, est autorisée à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.

2.8 - Les constructions et installations à condition d'être directement nécessaires et liées aux activités autorisées dans la zone.

Article Ne3 : Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - L'accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile ...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.3 - La création de nouveaux accès sur les RD est réglementée, les accès privatifs pourront être interdits sur les sections à protéger.

Article Ne4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.1 - A défaut de branchement possible sur un réseau public, l'épuration des eaux ménagères usées doit être individuelle et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

4.2 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

4.3 - En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

III. Electricité et télécommunications

Non réglementé.

IV. Collecte des déchets urbains

Non réglementé.

Article Ne5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ne6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 25 m de l'axe des RD et 5 m des autres voies publiques ou privées

- 20 m des berges des cours d'eau.

6.2 - Des implantations autres que celles prévues ci dessus peuvent également être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

6.3 - Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article Ne7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions devront être édifiées en limite ou en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Article Ne8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ne9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ne10 : Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée par rapport au sol naturel, est limitée à R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout.

10.2 - Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article Ne11 : Aspect extérieur

a) Dispositions générales

11.1 - Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

b) Bâtiments annexes aux habitations

11.2 - Les annexes des habitations, telles que garage, atelier, buanderie, etc..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et son environnement.

c) Toitures

11.3 - Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

d) Clôtures

11.4 - Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Article Ne12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

Article Ne13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

13.1 - Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

13.2 - Des plantations pourront être imposées autour de nouveaux bâtiments agricoles afin de contribuer à leur insertion dans l'environnement et ainsi limiter leur impact visuel.

Article Ne14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

ANNEXE 1
LISTE DES LOTISSEMENTS

Le règlement des lotissements ci-après s'applique en sus du règlement d'urbanisme pendant 10 ans à compter de l'arrêté d'autorisation.

Année de création	Lotissement	N° PA	Nombre de lots
2004	Lotissement privé Sainlaud	LT 85-256-04AE01 LT 85 256 04AE02	2
2006	Lotissement communal « La Doucinière »	LT 85 256 05AE001	14
2007	Lotissement privé « La Bonnetrie »	LT 85 256 07F0001 LT 85 256 07F0002	11+4

ANNEXE 2

LISTE DES ENTITES ARCHEOLOGIQUES DE LA COMMUNE

Source : Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)
Service Régionale de l'Archéologie des Pays-de-la-Loire

Numéro de l'EA	N° de site DRACAR	Nom du site / lieu-dit-cadastral	Vestiges, Chronologie, commentaires	Coordonnées Lambert	Parcelles
85 256 0001	85256001AH	Prieuré Saint Michel / Saint Michel le Cloucq	Haut moyen-âge ; Epoque moderne ; Cimetière	X = 362825 Y = 2169700	2008 : AC 26 ; AC 28 ; AC481
85 256 0001	85256001AH	Prieuré Saint Michel / Saint Michel le Cloucq	Haut moyen-âge ; Epoque moderne ; prieuré	X = 362825 Y = 2169700	2008 : AC 26 ; AC 28 ; AC 481
85 256 0001	85256001AH	Prieuré Saint Michel / Saint Michel le Cloucq	Haut moyen-âge ; Epoque moderne ; sarcophage	X = 362825 Y = 2169700	2008 : AC 26 ; AC 28 ; AC 481
85 256 0002	85256002AH	Brelouze / Brelouze	Epoque indéterminée ; ferme	X = 361900 Y = 2168750	2008 : ZI 104 ; ZI 105 ; ZI 106
85 256 0003	85256003AH	Beaulieu / Beaulieu	Haut moyen-âge ; Epoque moderne ; maison	X = 361700 Y = 2169200	2008 : ZI 138 ; ZI 139 ; ZI 140 ; ZI 141 ; ZI 142 ; ZI 143 ; ZI 144 ; ZI 145 ; ZI 146 ; ZI 147 ;
85 256 0004	85256004AH	Le Château / Le Chateau	Moyen-âge classique ; Epoque moderne ; Château non fortifié	X = 362680 Y = 2169700	2008 : AC 3 ; AC 4 ; AC 5
85 256 0005	85256005AH	La Beaugisière / La Beaugisière	Haut moyen-âge ; Epoque moderne ; maison	X = 364380 Y = 2169452	2008 : C3 281 ; C3 282 ; C3 283 ; C3 284 ; C3 285 ; C3 286 ; C3 287 ; C3 288 ; C3 289 ; C3 290 ; C3 291 ; C3 292
85 256 0006	85256006AH	Le Mazeau / Le Mazeau	Haut moyen-âge ; Epoque moderne ; maison	X = 361900 Y = 2170200	2008 : AB 55 ; AB 56 ; AB 57 ; AB 58 ; AB 59 ; AB 60 ; AB 61 ; AB 62 ; AB 63 ; AB 64 ; AB 65 ; AB 66

ANNEXE 3 - LISTE DES VEGETAUX RECOMMANDES

Une liste de végétaux est à privilégier en fonction du devenir des plantations :

Alignement

Objectifs : signaler un axe, améliorer la qualité d'ambiance, créer un rythme

Arbres rencontrés et à privilégier :

Végétaux : charme, châtaigner, chênes (sessile, pédonculé), érables (planes, sycomores), frêne commun, marronnier, noyer noir, platane, tilleul grandes feuilles et petites feuilles.

Arbre isolé

Objectifs : marquer un lieu, créer un élément de repère.

Localisation : à proximité des villages, dans les cours, dans les places et les carrefours

Arbres rencontrés et à privilégier :

Végétaux : châtaigner, chênes, érables, frêne commun, marronnier, platane, pin parasol, tilleuls.

Bord de rives et zones humides

Objectifs : abriter la faune, maintenir les berges

Arbres rencontrés et à privilégier :

Végétaux : aulne glutineux, aulnes à feuilles en cœur, bourdaine, cerisier à grappes, chêne pédonculé, cornouiller sanguin, nerprun purgatif, frêne commun, ormes, peupliers de culture (à planter au moins à trois mètres de la berge), prunelier, tremble, saules, viorne obier.

Haie champêtre

Objectifs : créer un brise-vent, limiter l'érosion, abriter le bétail et la faune, cloisonner l'espace, produire du bois de chauffage

Localisation : bordures de chemin, abords de ferme et franges de bourg

Arbres rencontrés et à privilégier :

Arbres : noyers, poirier, pommier, alisier torminal, cerisier à grappes, charme, châtaigner, chêne (chevelu, pédonculé, rouge, sessile, tauzin), cormier, érables, frêne commun, hêtre, néflier, ormes (hybride, resista, lutèce), prunier myrobolan, robinier faux acacia, saules (argenté, marsault), sureau noir.

Arbustes : ajonc, amélanchier (à proximité du bâti), bourdaine, cornouiller sanguin, fusain (d'Europe, du Japon) (à proximité du bâti), genêt à balais, genêt d'Espagne (à proximité du bâti), houx, nerprun purgatif, noisetiers, prunelier, saule osier doré, saule osier vert, saule pourpre, troènes commun et persistant (à proximité du bâti), trène du japon (à proximité du bâti), viorne obier, viorne tin (à proximité du bâti)

Les listes des végétaux étant continuellement mises à jour, il conviendra à chaque acquéreur de se renseigner auprès du service des végétaux à la Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt.

Sont exclues les essences suivantes : aubépines, thuya, faux-cyprès, laurier-palme ainsi que les végétaux hôtes du feu bactérien, en particulier :

- *Pommier à couteau (Malus domestica, Malus pumila)*
variétés : Abbondanza, James Grieve
- *Pommier à cidre (Malus domestica, Malus pumila)*
variétés : Argile rouge, Doux Normandie, Blanc Sûr, Peau de Chien, Tardive de la Sarthe
- *Poirier (Pyrus communis)*
variétés : Bronstar, Laxton's Superb, Durondeau, Madame Ballet, Passe Crassane
- *Nashi (Pyrus serotina ; Pyrus pyrifolia)*
variétés : Kumoi, Nijisseiki
- *Cotoneaster*
espèces, sous espèces ou clones : Salicifolius floccosus, Salicifolius X "Hersfeuer"
- *Pyraecata ou Buisson Ardent*
espèces ou cultivars : Atalantioïdes "Gibsi"
- *Pommier d'ornement (ou pollinisateur)*
espèces ou cultivars : Crittenden
- *Crataegus*
semis de Crataegus
plants de Crataegus issus de semis à l'exception de ceux destinés au greffage dans les établissements de production.