

Commune de



Petit - Mars

0 - Délibérations et arrêtés

1- Rapport de présentation

2a- Projet d'aménagement  
et de développement durable

2b- Orientations d'aménagement

**3 - Règlement**

4 - Documents graphiques

5 - Documents annexes

6 - Avis des personnes  
associées et consultées

7 - Enquête publique

8 - Modifications suite aux  
avis et à l'enquête

# 3

## Règlement

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
du 29 mars 2013



## SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II - ZONES URBAINES.....</b>	<b>18</b>
CHAPITRE I - ZONE UA .....	19
CHAPITRE II - ZONE UB .....	29
CHAPITRE III - ZONE UE .....	39
CHAPITRE IV - ZONE UL.....	46
<b>TITRE III - ZONES A URBANISER.....</b>	<b>51</b>
CHAPITRE V - ZONE 1AU .....	52
CHAPITRE VI - ZONE 2AU .....	61
<b>TITRE IV - ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>63</b>
CHAPITRE VII - ZONE A .....	64
<b>TITRE V - ZONES NATURELLES .....</b>	<b>74</b>
CHAPITRE VIII - ZONE NH .....	75
CHAPITRE IX - ZONE N.....	85
CHAPITRE X - ZONE NAC .....	91
CHAPITRE XI - ZONE NE.....	97
CHAPITRE XII - ZONE NL.....	103
CHAPITRE XIII - ZONE Ns.....	106

## **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## ARTICLE 1- ORIGINES ET CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Petit-Mars.

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

Les dispositions prises au titre de législations affectant l'utilisation ou l'occupation des sols s'ajoutent aux règles d'urbanisme locales du règlement. Elles peuvent le cas échéant faire l'objet d'une procédure d'instruction indépendante de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

### 1. Opérations soumises au règlement

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution des travaux et opérations réglementés par les articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Ces règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, sauf dans les cas prévus à l'article 4 (adaptations mineures). Ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition est autorisé.

### 2. Code de l'urbanisme - Règlement National d'Urbanisme

Les règles édictées par le règlement se substituent aux règles générales du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles R111-2 à R111-4, R111-15.

Sont rappelés ci-après les **articles d'ordre public et de portée nationale** qui demeurent applicables :

- R 111-2 : salubrité ou sécurité publique
- R 111-3 : nuisances graves
- R 111-4 : protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111-15 : protection de l'environnement
- R 111-21 : dispositions relatives à l'aspect des constructions

#### Article R.111-2

*« 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 111-3

*« Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des **nuisances graves**, dues notamment au bruit ».*

#### Article R.111-4

*« 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

« *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

« *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 extérieurs 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 monumentale*** ».

3. Aux termes de l'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme, "Lorsque les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le **sursis à statuer** peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités"... "Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation"...

4. S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus", font l'objet d'une annexe au présent dossier.

5. Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur, ainsi que les règles de réciprocité de l'**article L.111-3 du Code Rural** :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être

fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

## **6. Lotissements**

Les règles spécifiques des **lotissements**, approuvées antérieurement à l'approbation du PLU, restent applicables. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un tel lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

## **7. Clôtures**

Par délibération en date du 30 novembre 2007, la commune de Petit-Mars a institué l'obligation de demande de déclaration préalable pour les clôtures, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme. Cette obligation ne s'applique pas aux clôtures agricoles.

## **8. Permis de démolir**

Le permis de démolir est obligatoire dans le tissu ancien du bourg (zone Ua), ainsi que pour les bâtiments et éléments patrimoniaux repérés au zonage.

## **9. Utilisation de matériaux renouvelables**

### Article L 111.6.2

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie

renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

### ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les périmètres de protection liés à des ouvrages d'assainissement ainsi qu'au titre de l'art. L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme, les chemins, haies, boisements, zones humides, zones inondables, sites archéologiques à préserver.

#### 1. Zones

Le règlement renvoie à des zones, délimitées par des tiretés sur le zonage et repérées conformément à la légende :

- **Zones urbaines** Ua, Ub, U1, et Ue  
auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II,
- **Zones à urbaniser** 1AU et 2AU  
auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III,
- **Zones agricoles** A et An  
auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV,
- **Zones naturelles** Nh1, Nh2, Nh3, Nac, NI,NI tv, Ne et Ns  
auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V

Nature simplifiée des zones		
Zones U	Ua	Cette zone correspond au <b>centre ancien du bourg</b> , caractérisé par une urbanisation dense, généralement avec des maisons mitoyennes à l'alignement des voies. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat : commerces, services, équipements publics, petit artisanat.
	Ub	Dans le prolongement du centre ancien, la zone Ub correspond à une <b>urbanisation principalement pavillonnaire</b> , linéaire de long des voies ou créée par lotissement. Elle est destinée majoritairement à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat : commerces, services, équipements publics
	Ue	Cette zone correspond à une <b>zone d'activités économiques</b> , destinée aux constructions à usage de petite d'industrie, d'artisanat, de bureau et de services.
	Ui	Cette zone est destinée aux <b>équipements publics</b> .
Zones AU	1AU	Il s'agit d'une <b>zone urbanisable à court-moyen terme, dans le cadre d'une opération d'ensemble</b> , mais insuffisamment équipée, destinée principalement à l'habitat. Son aménagement doit respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation du dossier de PLU.
	2AU	Il s'agit d'une <b>zone urbanisable à long terme</b> , après modification ou révision du PLU, permettant son classement en 1AU.
Zones A	A	Il s'agit d'une <b>zone agricole</b> où ne sont admises que les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole et les ouvrages des services d'intérêt public.
	An	C'est une <b>zone agricole strictement inconstructible</b> , en raison d'enjeux environnementaux (zones humides) ou paysagers.
Zones N	Ne	Cette zone naturelle construite correspond aux <b>activités économiques isolées en campagne</b> , où seule l'extension limitée de l'existant est possible.
	Nh	Cette zone naturelle construite correspond aux <b>hameaux et à l'urbanisation diffuse en campagne</b> . <b>En secteur Nh1, l'urbanisation est possible sur les parcelles non bâties</b> , en dents creuses, ainsi que l'extension limitée du bâti existant et le changement de destination. En secteur Nh2, <b>seule l'extension limitée du bâti existant et le changement de destination sont possibles</b> . En secteur Nh3, seule l'extension limitée du bâti existant est possible.
	Nac	Il s'agit d'une zone strictement destinée à l' <b>exploitation des ressources minérales</b> .
	Ns	Cette zone naturelle construite est dédiée à la station d'épuration et aux ouvrages qui sont nécessaires à son fonctionnement.
	NL	La zone NL est une <b>zone naturelle à vocation de loisirs</b> . Seuls les équipements nécessaires à ce type d'activités son autorisés, sous réserve de ne pas porter pas atteinte aux qualités paysagères et écologiques des sites. Elle comprend un sous-secteur NLtv, au Tertre Rouge.
	N	La zone N est protégée en raison de la <b>qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages</b> . Elle est strictement inconstructible.

## 2. Informations et prescriptions portées au zonage

En outre, le zonage figure, conformément à sa légende :

- Les **périmètres de protection liés à des risques de nuisances** (zone de restriction des constructions autour de la STEP) identifiées par des hachures noires.
- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, identifiés par un quadrillage rouge fin,

- Les terrains classés comme **Espaces Boisés Classés** à conserver, à protéger ou à créer, identifiés par un quadrillage vert semé de ronds,
- Les **zones inondables**, hors zones Ub ou 2AU, délimitées suivant la crue de 1936, par un tracé orange,
- Les **zones humides**, les cours d'eau, les étangs et les mares inventoriés, représentées par un Elément d'Intérêt Paysager Zones Humides et identifiés par une trame fine de hachures bleues,
- Les **haies et boisements** importantes pour l'écologie du paysage locale, représentées par un Elément d'Intérêt Paysager Bocage et identifiés par des étoiles vertes,
- Les **sites paysagers** à conserver ou à créer à moyen et long terme, représentés par un Elément d'Intérêt Paysager Projet et identifiés par une trame d'hexagones verts,
- Les **entités archéologiques connues**, identifiées par la lettre A et des hachures roses,
- Les **éléments de patrimoine à préserver**, représenté par un Elément d'Intérêt Patrimonial et identifiés par une étoile,
- Les **cheminements** à créer ou à conserver, identifiés par des points jaunes (PDIPR) ou verts (sentiers communaux).

### 3. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont des zones spéciales délimitées en application de l'article L.123-1-5 8°) du Code de l'urbanisme. Ils traduisent **l'engagement d'une collectivité publique relatif aux équipements publics projetés** : voies et ouvrages, installations d'intérêt général et espaces verts ouverts au public. Ils s'appliquent à des propriétés bâties ou non.

L'emplacement réservé rend **inconstructibles** les propriétés concernées et permet donc de préserver la localisation prévue pour l'équipement public. Il ouvre en contrepartie un **droit de délaissement** pour les terrains concernés, dont les propriétaires peuvent mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer le bien ou de lever la réserve (L.230-1 et suivants).

### 4. Droits de préemption

Le **Droit de Préemption Urbain** pris en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme concerne les zonages U et AU du Plan Local d'Urbanisme. Il s'exerce au profit de la commune, sauf pour les terrains affectés à des activités artisanales ou commerciales où il s'exerce au profit de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres. Son périmètre fait l'objet d'une annexe au PLU.

Le droit de Préemption au titre des **Espaces Naturels Sensibles**, établi en application de l'article L.142-1 du Code de l'urbanisme, concerne les marais de Mazerolles et de la vallée de l'Erdre, au profit du Conseil Général de Loire-Atlantique. Son périmètre fait l'objet d'un report au plan de zonage par un contour composé de losanges magenta et d'une annexe au PLU.

## ARTICLE 4 - DECISIONS SPÉCIALES OU DEROGATOIRES

### 1. Autorisations avec adaptations mineures

En application de l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, **les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées**, avec une différence de l'ordre de 10 à 15% par rapport à la règle. Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

L'aménagement pour des raisons d'ordre sanitaire, d'habitations existantes dans les zones où la construction est normalement interdite ou limitée pourra être autorisé dans les conditions d'adaptations mineures prévues au 1<sup>er</sup> alinéa. En aucun cas, cet aménagement ne pourra permettre de créer de logement supplémentaire.

### 2. Refus conservatoire

Aux termes du Code de l'Urbanisme (art. L111-4), « *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies* ».

### 3. Reconstruction des bâtiments

En vertu de l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, la reconstruction des bâtiments légalement édifiés ayant été détruits depuis moins de 10 ans est autorisée **à l'identique, sans changement de destination ni d'affectation**, même si le règlement du PLU n'est pas respecté.

Cependant, la reconstruction doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré ; il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle qu'un plan de prévention des risques, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, d'une servitude liée à la protection du patrimoine,
- s'il s'agit de construction ou d'installation non compatible avec la destination de la zone.

En cas de reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment ne peut être conservée que si l'implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

### 4. Autorisations spéciales pour les équipements d'infrastructures

Les dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol liées aux équipements d'infrastructure

(postes de transformation d'énergie électrique, stations de relevage, mobilier et équipements de voirie, réseaux...).

#### **5. Autorisations spéciales pour les travaux de mise en accessibilité**

En vertu de l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU peuvent être autorisées pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

### **ARTICLE 5 – INFORMATIONS SUR LES RISQUES ET NUISANCES**

Les risques naturels et technologiques majeurs, ainsi que les nuisances, ne font pas l'objet de servitudes d'utilité publique mais sont pris en compte par le zonage et le règlement. **Les informations et arrêtés nationaux ou préfectoraux correspondants sont annexés au PLU**, et font l'objet d'une information dans le cadre des certificats d'urbanisme.

#### **1. Inondations et coulées de boues**

La commune de Petit Mars est périodiquement touchée par des débordements de l'Erdre, et par des coulées de boues et inondations plus localisées lors d'épisode orageux.

L'Atlas des zones inondables de l'Erdre est annexé au PLU, faisant figurer la crue de 1936, avec les arrêtés de catastrophe naturelles de 1983 et 1995.

Des constructions peuvent se situer en tout ou partie en zone inondable dans les villages de la Guinelière, de la Jarrie, de La Rivière, du Breil, du Vieux Bourg et de la Robinière.

Quatre parcelles à l'Ouest de la zone UB (La Guibretièrre), sont également concernées ainsi que deux zones AU. Pour ces zones, la référence fixée par les services de l'Etat est la cote NGF de 6,90 m.

En l'absence de Plan de Prévention des Risques inondation, **le niveau des plus hautes eaux connues**, correspondant à la crue centennale de 1936, est reporté sur l'Atlas des zones inondables du bassin versant de l'Erdre, annexé au PLU. Cette délimitation est reportée également au plan de zonage, hormis pour les zones U ou AU concernées pour lesquelles le règlement fait référence à une cote minimale NGF de 6,90m.

#### **3. Risque sismique**

La réglementation sismique nationale classe la commune de Petit-Mars en zone d'aléa n°3 (aléa modéré).

De ce fait, les constructions neuves ou les travaux sur constructions existantes, en fonction de leur catégorie d'importance, doivent être conformes aux normes du Code de la Construction et de l'Habitat.

Ces informations font l'objet d'une annexe au PLU.

#### **4. Nuisances sonores**

La Route Départementale 178 n'est plus classée en route à grande circulation depuis le décret du 3 juin 2009. Toutefois, elle continue de générer une bande d'une distance de 100 mètres à partir du centre de la chaussée, dans laquelle toute construction à vocation d'habitat et assimilé doit être conforme aux normes du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### **5. Risque de gonflement et de retrait d'argile :**

La commune de Petit-Mars se situe en zone d'aléa faible à moyen.

## 6. Termites

La commune de Petit-Mars est contaminée par un ou des foyers de termites, comme l'indique l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2009 annexé au P.L.U.

## ARTICLE 6 – ARCHÉOLOGIE ET PATRIMOINE

### 1. Archéologie

En matière d'archéologie, un programme d'évaluation de terrain sous forme de tranchées et sondages pourra être prescrit à l'emplacement des terrassements, préalablement à tout commencement de travaux. Cette reconnaissance permettra de hiérarchiser les contraintes archéologiques et de définir les mesures compensatoires : conservation ponctuelle de vestiges in situ, fouilles préventives. En outre, toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée ultérieurement dans le cadre des travaux liés aux projets devra être déclarée à la commune et aux services compétents de l'Etat. La non-application de ces dispositions et la destruction des vestiges archéologiques sont passibles des peines prévues par l'article 322.2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".

Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2003-707 du 1er août 2003 induit des dispositions importantes en termes d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la Direction Régionales des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

Les articles du livre V, titre II, chapitre 47 du Code du patrimoine et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous sol et qui sont soumis à une autorisation ou déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans le cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'Etat.

Selon l'article L-1 du code du patrimoine, le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

Ainsi que le rappelle le Porter à Connaissance de l'Etat, les zones de saisine archéologiques sont définies comme zones où les projets d'aménagement

affectant le sous-sol sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (art. L 522-5 du code du patrimoine).

Hors zones arrêtées pour saisine, le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire, sera saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

Le zonage actuellement traduit au document graphique du PLU n'a pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral. La commune aura la faculté de saisir la DRAC pour tout projet dans les périmètres reportés.

De plus, au titre de l'article L122-4 du code du patrimoine :

Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.

Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2

## 2. Patrimoine

Le patrimoine local est identifié en application de l'article L.123-1-5 °7) du Code de l'urbanisme. La liste descriptive, référencée cadastralement le cas échéant, est annexée au PLU.

Pour ces éléments, le permis de démolir est obligatoire et toute modification les concernant doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

## ARTICLE 7 – IDENTIFICATIONS ET PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES PARTICULIERES

### 1. Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer

Peuvent être classés comme Espaces Boisés Classés **les bois, forêts et parcs à protéger ou à créer**, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, ainsi que des **arbres remarquables, des haies ou des plantations d'alignements**, conformément aux articles L.130-1 à 6 du Code de l'urbanisme. Ils sont identifiés au zonage par un quadrillage vert semé de ronds.

**Ce classement interdit toute coupe rase** et entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier.

Il soumet à **déclaration préalable**, avec avis du Préfet, toute action de nature à compromettre la conservation ou la création d'un EBC, conformément à l'article R.421-23g du Code de l'urbanisme.

Sont dispensés de cette formalité, entre autres, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ainsi que les coupes prévues par un plan de gestion agréé en forêt privée.

## 2. Eléments d'Intérêt Paysagers

Peuvent être classés comme Eléments d'Intérêt Paysagers les sites et éléments paysagers à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologiques, conformément à l'article L.123-1-5 7°) du Code de l'urbanisme.

Toute autre action de nature à modifier ou à supprimer un EIP est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-23-h du Code de l'urbanisme.

*Typologie propre au PLU*

Les **EIP Eaux et Zones humides (EIPZH)** sont les **zones humides et cours d'eau** identifiés dans le cadre de l'inventaire des zones humides, annexé au PLU, les autres **mares et étangs** identifiés comme ayant un intérêt écologique.

Ces éléments forment, ensemble, le **réseau écologique des zones humides et des cours d'eaux, composante essentielle du paysage local**. Ils sont classés comme EIP en raison de leur importance, entre autres, **pour la préservation d'espèces et d'habitats écologiques protégés ou intéressants, pour la gestion des ruissellements de surface et la lutte contre les inondations, pour la lutte contre les pollutions et la protection des aquifères des marais de Mazerolles**.

**Les EIPZH sont identifiés au zonage par une trame de tiretés bleus pour les parcelles classées en zone humides. Le règlement des zones concernées définit les restrictions d'usage dans ces espaces soumis aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne.**

Les **EIP Bocage (EIPB)** sont les **arbres, haies et boisements** à protéger ou à mettre en valeur en raison de leur importance pour l'écologie du paysage local.

Par ailleurs, d'autres EIPB peuvent être identifiés pour des motifs spécifiques (autres boisements intéressants, arbres remarquables...). Les EIPB sont identifiés au zonage par des étoiles vertes.

Les **EIP Projet (EIPP)** portent sur des **parcelles qui peuvent faire l'objet d'une mise en valeur dans le cadre du projet d'évolution à moyen et long terme du paysage de la commune**.

En particulier, ce sont les **parcelles enveloppant le réseau des zones humides** (espaces tampons), repérées ou non en fonction de la situation sur le terrain, ainsi que les **parcelles qui peuvent permettre de recréer des continuités écologiques fonctionnelles** (corridors écologiques).

D'autres EIPP peuvent être identifiés pour des motifs particuliers : mise en valeur paysagère des **entrées de ville**, développement du **système de parcs** et de la **ceinture verte du bourg** ou encore amélioration paysagère des **franges de la carrière de la Pommeraie**.

### **Effets du classement EIP**

Dans le cas particulier des EIPP, les prescriptions ne seront pas opposables, le développement du projet écologique et paysager à long terme relevant de la volonté et de l'engagement des acteurs du territoire, éventuellement d'une politique contractuelle.

Enfin, une série de textes réglementaires encadrant les usages et l'aménagement, l'occupation des sols et les usages de ces espaces sont rappelés ci-après.

En application de l'arrêté interministériel du 12 septembre 2006 « **Les produits phytopharmaceutiques sont interdits** dans la Zone Non Traitée (**à moins de 5 m des cours d'eau IGN permanents et temporaires**), sauf avis contraire de

l'autorisation de mise sur le marché du produit qui peut porter cette distance à 20, 50 ou 100m.

**Sur le reste du réseau hydrographique**, (fossés, collecteurs d'eaux pluviales, points d'eau, puits, forages, zones régulièrement inondées), **l'application de ces produits est interdite à moins d'un mètre.**

L'application directe est interdite sur les avaloirs, caniveaux et bouches d'égout. »

Les cours d'eau figurent sur le plan de zonage. Les fossés sont repérés par un Élément d'Intérêt Paysager d'une largeur d'un mètre.

**La réglementation contre les pollutions d'origine agricoles**, prises en application de l'Arrêté préfectoral du 30 juin 2009 induit un certain nombre d'obligations relatives à l'occupation agricole des sols. Entre autres, la **couverture des sols est obligatoire en hivers**. L'occupation des sols des bords de cours d'eau IGN permanents ou temporaires est règlementée : **obligation de bandes enherbées ou boisées**, sans fertilisation ni utilisation de produits phytosanitaires, est obligatoire sur **5 mètres minimum**. **La conservation des prairies permanentes existantes est obligatoire sur 35 mètres.**

La distance de 35 mètres à partir des cours d'eau sert de base à la délimitation de la zone An.

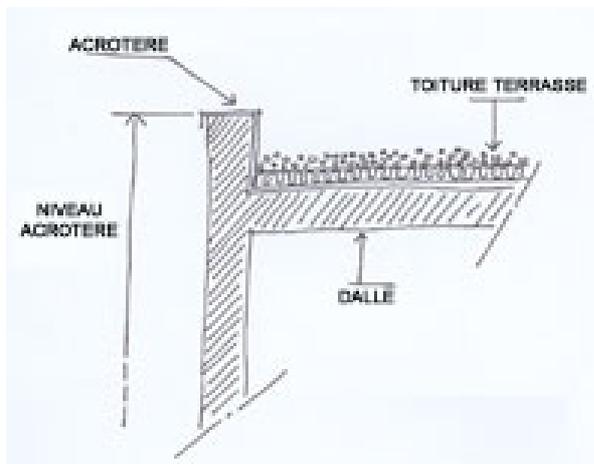
L'arrêté préfectoral du 29 juin 2011 induit des obligations d'aménagement de **dispositifs d'épuration et de régulation des débits des eaux issues du drainage** : ouvrage conçus pour le ralentissement, la décantation, l'adsorption des eaux de drainage, de type fossés en méandre, fossés à débordement, banquette de diffusion...

## ARTICLE 8 – SIGLES ET DÉFINITIONS COMMUNES

COS	Coefficient d'Occupation des Sols
EBC	Espace Boisé Classé
EIP	Élément d'Intérêt Paysager
ER	Emplacement Réservé
PLU	Plan Local d'Urbanisme
R+n	Rez-de-chaussée et nombre de niveaux
SDAP	Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial

### **Acrotère**

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, constituant des rebords et des gardes corps pleins ou à claire voie, pouvant servir de système d'étanchéité périphérique.



### **Affouillement**

Action naturelle ou anthropique de creusement d'un sol ou d'attaque par la base d'un versant naturel, d'un escarpement, d'un mur ou d'un enrochement.

### **Alignement**

L'alignement désigne, d'une part, un acte administratif unilatéral de délimitation des voies publiques existantes ou projetées par rapport à un fonds privé. Il est délivré, en l'absence d'un acte authentique de délimitation, sur demande d'un riverain par l'autorité bénéficiant du pouvoir de conservation de la voie.

L'alignement n'est pas applicable pour les chemins ruraux qui relèvent du domaine privé communal, pour lequel la délimitation fait l'objet d'un bornage amiable.

Il désigne, d'autre part, la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

L'alignement, enfin, désigne le parallélisme de la façade d'une construction par rapport à la délimitation du domaine public. Une construction « à l'alignement » est implantée en façade sur rue et une construction « en alignement » en retrait parallèle à la voie.

### **Annexe**

Sont considérées comme des annexes les constructions détachées de la construction principale et ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale.

### **Attique**

L'attique est une forme architecturale de couronnement d'une construction. C'est le ou les derniers niveaux situés en retrait des façades, qui n'a ordinairement que la moitié ou les deux tiers de la profondeur de l'étage inférieur et qui ne constitue pas un élément de façade.

### **Coefficient d'imperméabilisation**

Ce coefficient est le rapport entre la surface du terrain d'assiette d'un projet et la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions et des espaces non perméables (aires de stationnement imperméables, terrasses...).

Un coefficient spécifique est déterminé pour chaque zone et opposable aux demandes d'autorisation conformément à la notice assainissement pluvial annexée au PLU.

### **Coefficient d'Occupation des Sols**

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

### **Clôture**

La clôture est une barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis de l'espace public ou d'une propriété voisine. Elle peut permettre de marquer une limite, d'enclorre, d'embellir, de permettre une isolation visuelle ou acoustique.

Le droit de se clore figure à l'article 647 du Code civil : la clôture ne peut être interdite.

L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural conduit à soumettre son édification à autorisation administrative.

### **Cours d'eau**

Les cours d'eau, du point de vue de la propriété, sont divisés en deux catégories.

Les **cours d'eau domaniaux** appartiennent au domaine public de l'État, qui est propriétaire des berges, du lit (y compris pour les bras non navigables ou flottables), ainsi que du droit d'usage de l'eau. La navigation est libre, dans le respect des réglementations. L'Etat peut déléguer la gestion du cours d'eau, par exemple aux Départements comme c'est le cas pour la rivière Erdre.

Les propriétaires riverains sont contraints à l'entretien mais bénéficient d'une servitude de halage et de marchepied de 7,80 mètres. Ils ne peuvent planter d'arbres à moins de 9,75 mètres côté chemin de halage et à moins de 3,25 mètres de l'autre.

La berge est habituellement ouverte au public, sous certaines réserves (véhicules motorisés). Servitude de marchepied

Les **cours d'eau non domaniaux** sont caractérisés par opposition aux cours d'eau domaniaux ; ce sont les cours d'eau ni navigables ni flottables de l'ancien régime juridique. L'eau fait partie du domaine public, mais le fond et les berges appartiennent aux propriétaires qui peuvent en interdire l'accès, sauf aux endroits où les berges appartiennent au domaine public (ponts, pontons...). La limite de propriété est alors le milieu du cours d'eau.

### **Emprise au sol**

L'emprise d'une construction est une projection au sol de la surface occupée par la construction, en décomptant les avancées non closes (balcons, saillies, éléments architecturaux, etc.). Elle correspond le plus souvent à la surface occupée par le premier niveau de la construction.

### **Emprise publique**

L'emprise publique correspond à la partie du domaine public qui ne peut être considéré comme une voie : espaces publics, espaces verts, délaissés de voirie.

### **Espace libre**

Surface de terrain non réservées au stationnement et à la circulation et non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux (terrasses).

### **Essences locales**

Une essence locale est une espèce de la flore locale, adaptée au climat, au sol et constitutive du paysage du territoire.

La liste de référence des espèces botaniques présentes localement figure dans l'Atlas Floristique de la Loire-Atlantique et de la Vendée (Pierre DUPONT, Siloë, 2001).

### **Extension**

Est considérée comme une extension une construction directement attenante à la construction principale.

### **Hauteur**

La hauteur d'une construction se calcule entre le nu du sol naturel existant, avant exécution des fouilles et remblais, et l'égout du toit, l'acrotère ou le faitage. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.

### **Installations Classées**

Toute installation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

### **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Voie privée**

Voie ou passage qui ne relève pas d'un domaine public. Le propriétaire est une personne privée, ou publique, comme dans le cas des chemins ruraux qui relèvent du domaine privé de la commune.

Dans ce dernier cas, les droits et devoirs de la commune et des tiers sont définis par le Code rural.

### **Voie publique**

Les voies publiques sont les Routes Nationales (RN), les Routes Départementales (RD) et les Voies Communales (VC), ces dernières faisant partie du domaine public de la commune. C'est le Code de la voirie routière qui s'y applique ; la police de conservation d'une voie appartient au responsable du domaine, la police de réglementation de la circulation appartenant au responsable du domaine, sauf en agglomération où la police de réglementation appartient au maire.

### **Voie ouverte à la circulation**

Voie existante ou à créer, privée ou publique, ouverte à la circulation y compris celle des piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail...

## **TITRE II - ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I - ZONE Ua

### NATURE DE LA ZONE

La zone Ua correspond au cœur historique du bourg, organisé au croisement des axes principaux et autour de l'Eglise et de la grande place.

Le tissu urbain ancien est caractérisé par des maisons le plus souvent mitoyennes, de un à deux étages, en général implantées à l'alignement des voies sur des parcelles en longueur. En arrière du front bâti se trouvent des jardins vivriers ou ornementaux. Les limites parcellaires sont souvent marquées par des murs en pierres de pays.

Ce secteur a une vocation principale d'habitat, mais est également caractérisé par une diversité de fonctions et d'usages : présence et possibilités de commerces, de services, d'équipements ou d'activités artisanales.

Ce secteur est desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation.

#### Rappels :

- Toute modification d'un élément repéré au zonage en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une demande de déclaration préalable.
- les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- le permis de démolir est obligatoire pour tous les bâtiments.

### ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ua 2.
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- 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, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les cas prévus à l'article Ua2,
- Les éoliennes,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf quand la construction principale existante est un garage,
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis, quelle qu'en soit la durée,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua 2,
- Les garages collectifs de caravanes.

## **ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

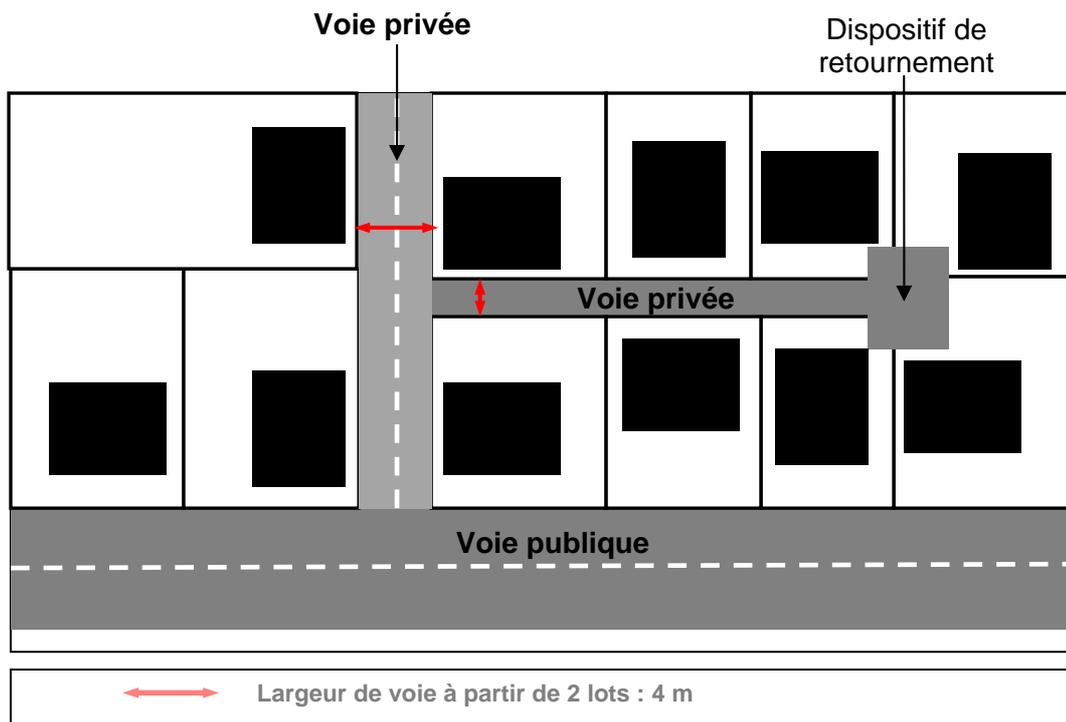
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.
- Toute construction et installation :
  - compatible avec la nature de la zone,
  - à vocation d'habitat, de commerce, d'équipement, de service ou d'artisanat,
  - ne portant pas atteinte à la sécurité publique, à la salubrité et à la tranquillité du voisinage,
  - compatible avec le fonctionnement et les capacités des infrastructures publiques existantes,
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- L'extension de bâtiments d'activités artisanales et les installations classées et leurs extensions, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires à leur insertion dans le milieu environnant,
- Les démolitions de bâtiments traditionnels en pierre, en cas d'impossibilité de restauration ou d'adaptation et sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir,
- Les caravanes dans les bâtiments et remises constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- L'aménagement d'espaces publics et d'aires de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées, et si la topographie l'exige.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **I. Voirie**

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- o à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- o aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.



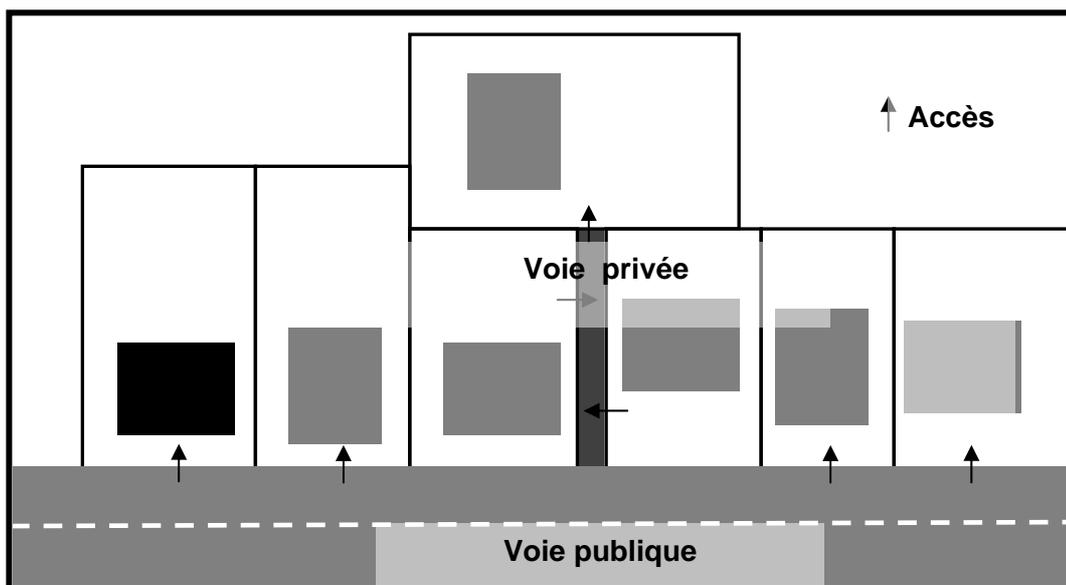
Les voies nouvelles, desservant au moins 2 lots, ne pourront être inférieures à 4 mètres de largeur d'emprise. Cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Les voies nouvelles en impasse ne desservant qu'un lot ne pourront être inférieures à 3 mètres de largeur d'emprise. Les voies en impasse pour 2 lots et plus ou de plus de 50 mètres devront être aménagées d'un dispositif de retournement.

La circulation des piétons et des vélos devra être rendue confortable et sans risques.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

## II. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par un passage aménagé sur les parcelles voisines, éventuellement obtenu par la servitude prévue à l'article L.682 du Code Civil.



Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité pour des raisons de sécurité, en l'absence de mesure d'apaisement du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la plus faible.

#### **ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les dispositifs de réduction des consommations, de recyclage des eaux usées et des déchets, de récupération des eaux de pluie et de production d'énergies renouvelables sont autorisés.

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la commune.

Les coffrets de raccordement de branchement individuels ou collectifs et les accessoires comme les boîtes à lettres devront être conçus de façon à garantir leur insertion paysagère. Ils devront être inclus dans le bâti, dans la clôture ou par tout autre dispositif bien intégré dans le paysage. Les dispositifs de coupure devront rester accessibles depuis le domaine public.

Dans les opérations groupées et les opérations soumises à permis d'aménager :

- le raccordement aux réseaux de chaque logement doit être prévu au moyen de coffrets techniques distincts,
- la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente (fibre optique...).

## **I. Eaux pluviales**

Tout projet devra se conformer à la notice sanitaire annexée au PLU :

- respect du principe de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet
- respect de la continuité des écoulements, sans préjudice pour les fonds voisins,
- obligation de raccordement au réseau eaux pluviales par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates.

Tout projet devra respecter une imperméabilisation maximale équivalente à 60%, de la superficie de son terrain d'assiette.

Lorsque ce coefficient est dépassé, les ouvrages nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, à leur stockage et à la limitation des débits de fuite doivent être réalisés. Ils devront être explicitement décrits dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans le cas d'une extension, seule celle-ci est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation, sans obligation de rattrapage de la situation préexistante.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, les prescriptions à respecter sont déterminées après étude hydraulique sur le périmètre de l'opération.

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur. Entre autres, le dispositif devra être déclaré en mairie, et un compteur des volumes récupérés devra être installé. Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

## **II. Eau potable**

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est possible pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant.

L'installation d'un puits ou d'un forage nécessite la délivrance d'une autorisation spécifique, notamment en cas de consommation de l'eau puisée.

## **III. Électricité**

L'alimentation électrique est nécessaire à toute construction ou installation soumise à une autorisation d'urbanisme. Le système d'alimentation est au choix du pétitionnaire : raccordement au réseau public ou alimentation autonome.

Dans les opérations groupées et les lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

## **IV. Télécommunications**

Le raccordement aux réseaux physique de télécommunication est conseillé.

## **V. Eaux usées**

Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, les fossés ou les canalisations d'eaux pluviales est interdite.

Le raccordement au réseau assainissement par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis à la législation relative à la santé publique et le cas échéant aux installations classées. L'évacuation des eaux usées non-domestiques est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet spécifique. Un pré-traitement pourra être imposé pour certains effluents nocifs.

L'utilisation de toilettes n'utilisant pas d'eau est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur.

#### **VI. Recyclage et déchets**

Un local ou un emplacement de tri et de stockage des déchets est exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs ou de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

L'usage de composteurs des déchets organiques est conseillé, sans préjudice pour la salubrité publique.

### **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être implantées de façon à marquer une continuité du front bâti, à être compatibles avec la nature de la zone (maisons mitoyennes à l'alignement et espaces privatifs sur l'arrière le plus souvent).

Elles pourront être implantées en limite ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques. Les sas d'entrée sont autorisés, ainsi que les balcons et terrasses de plain pied sur voie à condition que l'alignement soit matérialisé par un muret ou une clôture végétalisée.

Il n'est pas fixé de règle :

- dans le cas d'opérations d'ensemble pour lesquelles un parti architectural et urbanistique assure une bonne intégration au site,
- pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux techniques,
- pour des constructions bioclimatiques nécessitant une orientation optimale par rapport au soleil et aux vents, sous réserve d'une justification dans la notice de la demande d'autorisation du projet,
- en cas de préservation d'éléments urbains ou paysagers particuliers (muret, haie, arbre...)

En cas de retrait, l'alignement devra être matérialisé par un muret, hors accès. Tout autre dispositif matérialisant l'alignement pourra être autorisé en cas d'impossibilité technique, de configuration particulière de l'alignement ou si

l'alignement des propriétés voisines est marqué de façon différente et satisfaisante.

### **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions doivent être édifiées sur au moins l'une des limites séparatives latérales.

Il n'est pas fixé de règle :

- dans le cas d'opérations d'ensemble pour lesquelles un parti architectural et urbanistique assure une bonne intégration au site.
- pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux techniques
- en cas de préservation d'éléments urbains ou paysagers particuliers (muret, haie, arbre,...)

### **ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle particulière

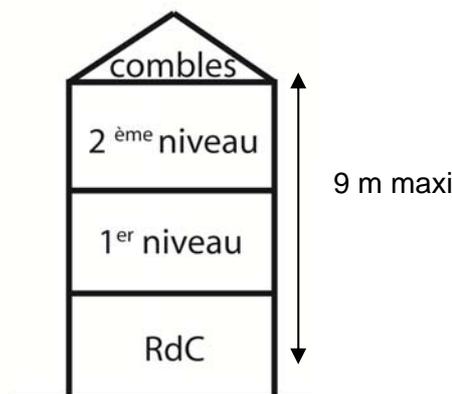
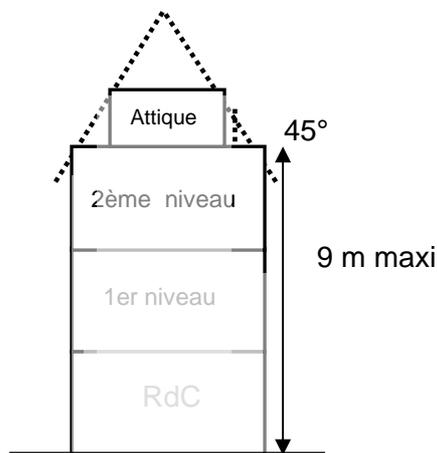
### **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'imperméabilisation des parcelles est à limiter.

### **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m à l'égout de toit ou à l'acrotère, soit un gabarit correspondant à :

Un rez-de-chaussée + deux niveaux + combles ou attique. Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.



Pour les constructions avec attique, celui-ci s'inscrira dans un pan de 45° par rapport au pan de mur principal.

Une hauteur supérieure de 15% pourra être tolérée en cas d'aménagement d'un parking semi-enterré.

La hauteur maximum des annexes est limitée 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas de nécessité technique, aux ouvrages techniques de superstructure et aux équipements d'intérêt public ou collectif.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques...), sous réserve du respect des dispositions de l'article Ua2.

Les éléments de patrimoine culturel, historique ou écologique seront à mettre en valeur ou à restaurer.

Des adaptations aux règles édictées ci-après pourront être autorisées pour les projets faisant appel à une architecture environnementale, innovante ou créative. Sujet à interprétation, s'attendre à une remarque de l'instructeur

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **a) Constructions**

Toute construction nouvelle devra s'intégrer dans son environnement :

- simplicité et proportions des volumes,
- qualité et pérennité des matériaux,
- harmonie des couleurs et des éléments d'ornement,

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.

En cas d'intervention sur une construction existante (modification de façade, agrandissement, aménagement de combles...), le projet devra respecter le bâti initial : volumes, matériaux, proportions, formes et dessins des détails de modénatures (corniches, linteaux, etc...).

### **b) Toitures**

Les couvertures seront en ardoises ou faites d'un autre matériau d'aspect identique. L'utilisation de tuile est réservée aux extensions des bâtiments qui en sont déjà couverts. La couverture des annexes pourra être de nature différente de la construction principale. L'utilisation de tôles ondulées ou de fibrociment est interdite.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures terrasses sont admises avec

une pente maximale de 12%, à condition d'être végétalisées si elles ne sont pas accessibles.

### **c) Clôtures**

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

Les clôtures doivent s'intégrer avec harmonie dans le paysage urbain et seront constituées de la manière suivante :

- En limite de voie ou d'emprise publique : par un mur de pierres maçonnées ou en maçonnerie enduite identique à celle la construction principale, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou de panneaux de bois ajourés, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1,5 mètre. Toutefois, cette hauteur pourra être plus élevée si une clôture attenante présente une hauteur différente, auquel cas la nouvelle clôture pourra atteindre le même niveau. Les piliers des portails ou d'entrées pourront être plus hauts de façon mesurée.
- En limite séparative : par un mur de pierres maçonnées ou en maçonnerie enduite identique à celle la construction principale, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou de panneaux de bois ajourés, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1.8 mètre, sauf si une clôture attenante présente une hauteur différente, auquel cas la nouvelle clôture pourra atteindre le même niveau.

Sont interdits :

- Les clôtures en plaques de béton moulées de type palplanches, autorisées uniquement en limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0.3 m et d'être de teinte similaire aux bâtiments limitrophes.
- Les matériaux de type « bâche brise-vent »,
- La tôle ondulée,
- Les murs parpaings non enduits,
- Les panneaux de PVC plein.

## **ARTICLE Ua 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par les constructions et installations. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques et implanté sur l'assiette foncière de la construction ou sur un terrain avoisinant.

Un emplacement pour le rangement des vélos devra être prévu à l'intérieur des constructions.

L'aménagement des aires de stationnement automobile devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements, conformément aux dispositions de l'article Ua4.

Ces mesures devront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration (pavés enherbés, fossés, noues...) et éventuellement de rétention des polluants routiers. Des plantations pourront être prévues, sans préjudice pour

l'ensoleillement des propriétés riveraines. Des dispositifs d'accroche pour les vélos devront être prévus.

**ARTICLE Ua 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN  
MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES  
DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus. Leur imperméabilisation est à limiter, conformément aux dispositions de l'article Ua4.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, avec prise en compte, pour la construction et pour les propriétés voisines, de l'ensoleillement d'hivers, de l'ombrage d'été et des effets brise-vent.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

**ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## CHAPITRE II - ZONE Ub

### NATURE DE LA ZONE

La zone Ub correspond aux pourtours du centre ancien, urbanisés plus récemment. La morphologie urbaine est principalement pavillonnaire, linéaire le long des voies ou créée par lotissement. La zone Ub comprend également des secteurs d'habitat ancien : villages de la Chaussée, de la Robinière, de la Guibretière et de Launay.

Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, notamment: services, commerces et équipements.

La zone est desservie par les réseaux existants ou en cours de réalisation. Une partie de cette zone est soumise au risque d'inondation.

#### Rappels :

- Toute modification d'un élément repéré au zonage en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une demande de déclaration préalable.
- les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- le permis de démolir est obligatoire pour tous les bâtiments.

### ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ub 2.
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- 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, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les cas prévus à l'article Ub2,
- Les éoliennes,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf quand la construction principale existante est un garage,
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis, quelle qu'en soit la durée,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ub 2,
- Les garages collectifs de caravanes.

**De plus, pour les terrains dont la cote NGF est inférieure à 6,90m :**

- Toutes constructions ou installation à l'exception de celles autorisées à l'article Ub2,
- Les clôtures pleines,
- Le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau ou de produits sensibles à l'eau.

**ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

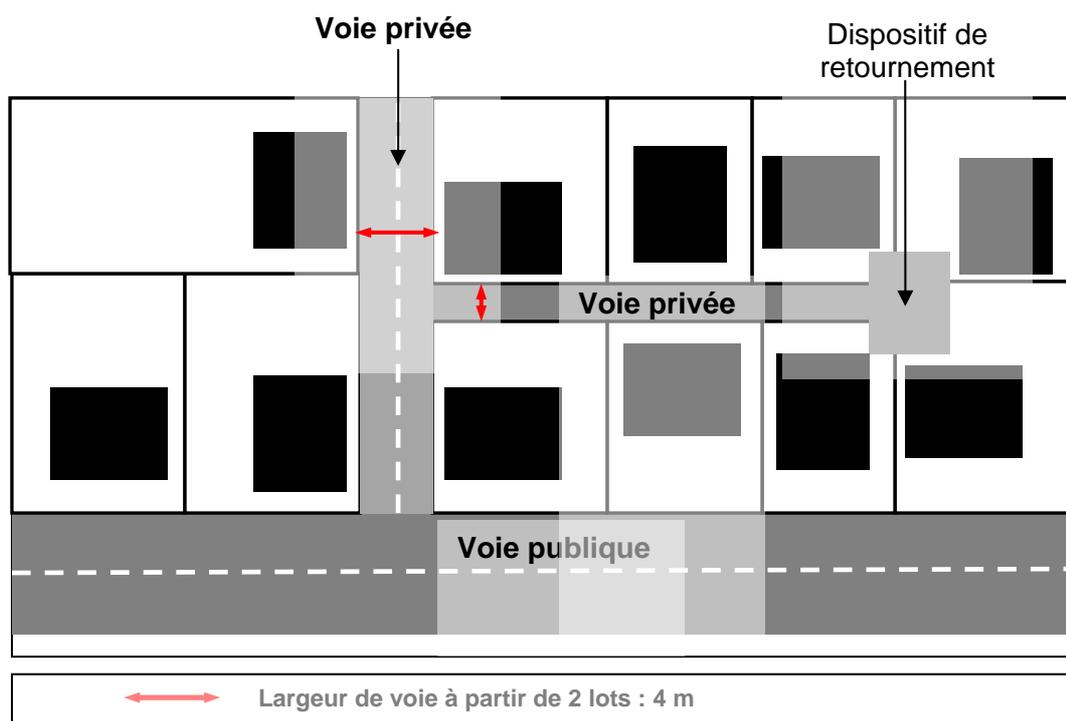
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.
- Toute construction et installation :
  - sous réserve que leurs planchers soient édifiés à une cote minimale de 6.90 mètres NGF, à l'exception des sous-sols enterrés à usage de garage, à condition qu'ils disposent d'un système de cuvelage et d'alerte,
  - compatible avec la nature de la zone,
  - à vocation d'habitat, de commerce, d'équipement, de service ou d'artisanat,
  - ne portant pas atteinte à la sécurité publique, à la salubrité et à la tranquillité du voisinage,
  - compatible avec le fonctionnement et les capacités des infrastructures publiques existantes,
- Dans les secteurs identifiés au document graphique, au titre de l'article L123-1-5-16° du code de l'urbanisme, les programmes de construction de logements devront comprendre au moins 30% de logements sociaux locatifs conventionnés.
- L'extension de bâtiments d'activités artisanales et les installations classées et leurs extensions, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires à leur insertion dans le milieu environnant,
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- Les démolitions de bâtiments traditionnels en pierre, en cas d'impossibilité de restauration ou d'adaptation et sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir,
- Les caravanes dans les bâtiments et remises constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- L'aménagement d'espaces publics et d'aires de stationnement,
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.
- Dans les zones humides repérées aux documents graphiques, les exhaussements et affouillements ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la gestion du réseau hydraulique et/ou à la sécurité des personnes, dès lors que ces aménagements sont d'intérêt public ou d'intérêt général.

## ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### I. Voirie

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.



Les voies nouvelles, desservant au moins 2 lots, ne pourront être inférieures à 4 mètres de largeur d'emprise. Cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Les voies nouvelles en impasse ne desservant qu'un lot ne pourront être inférieures à 3 mètres de largeur d'emprise. Les voies en impasse pour 2 lots et plus ou de plus de 50 mètres devront être aménagées d'un dispositif de retournement.

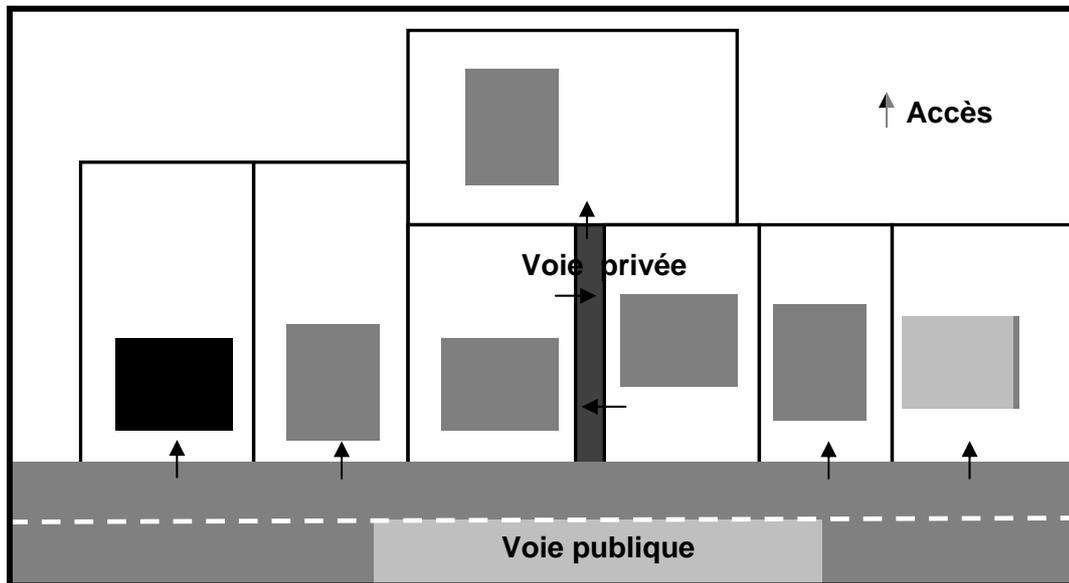
La circulation des piétons et des vélos devra être rendue confortable et sans risques.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

### II. Accès

La création d'accès direct à la RD 178, hors agglomération, est interdite.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par un passage aménagé sur les parcelles voisines, éventuellement obtenu par la servitude prévue à l'article L.682 du Code Civil.



Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité pour des raisons de sécurité, en l'absence de mesure d'apaisement du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la plus faible.

#### **ARTICLE Ub 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la commune.

Les coffrets de raccordement de branchement individuels ou collectifs et les accessoires comme les boîtes à lettres devront être conçus de façon à garantir leur insertion architecturale. Ils devront être inclus dans le bâti, dans la clôture ou par tout autre dispositif bien intégré dans le paysage. Les dispositifs de coupure devront rester accessibles depuis le domaine public.

Dans les opérations groupées et les opérations soumises à permis d'aménager :

- le raccordement aux réseaux de chaque logement doit être prévu au moyen de coffrets techniques distincts,
- la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente (fibre optique...).

## **I. Eaux pluviales**

Tout projet devra se conformer à la notice sanitaire annexée au PLU :

- respect du principe de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet
- respect de la continuité des écoulements, sans préjudice pour les fonds voisins,
- obligation de raccordement au réseau eaux pluviales par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates.

Tout projet devra respecter une imperméabilisation maximale équivalente à 40%, de la superficie de son terrain d'assiette.

Lorsque ce coefficient est dépassé, les ouvrages nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, à leur stockage et à la limitation des débits de fuite doivent être réalisés. Ils devront être explicitement décrits dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans le cas d'une extension, seule celle-ci est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation, sans obligation de rattrapage de la situation préexistante.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, les prescriptions à respecter sont déterminées après étude hydraulique sur le périmètre de l'opération.

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur. Entre autres, le dispositif devra être déclaré en mairie, et un compteur des volumes récupérés devra être installé. Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

## **II. Eau potable**

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est possible pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant.

L'installation d'un puits ou d'un forage nécessite la délivrance d'une autorisation spécifique, notamment en cas de consommation de l'eau puisée.

## **III. Électricité**

L'alimentation électrique est nécessaire à toute construction ou installation soumise à une autorisation d'urbanisme. Le système d'alimentation est au choix du pétitionnaire : raccordement au réseau public ou alimentation autonome.

Dans les opérations groupées et les lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

## **IV. Gaz**

Le raccordement au réseau de gaz naturel est possible.

## **V. Télécommunications**

Le raccordement aux réseaux physique de télécommunication est conseillé de façon à limiter les émissions d'ondes.

## **VI. Eaux usées**

Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, les fossés ou les canalisations d'eaux pluviales est interdite.

Le raccordement au réseau assainissement par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis à la législation relative à la santé publique et le cas échéant aux installations classées. L'évacuation des eaux usées non-domestiques est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet spécifique. Un pré-traitement pourra être imposé pour certains effluents nocifs.

L'utilisation de toilettes n'utilisant pas d'eau est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur.

### **VII. Recyclage et déchets**

Un local ou un emplacement de tri et de stockage des déchets est exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs ou de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

L'usage de composteurs des déchets organiques est conseillé, sans préjudice pour la salubrité publique.

## **ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière

## **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Le nu des façades des constructions doit être implanté

- le long de l'emplacement réservé n°2 : à 25 m minimum de l'axe de l'emplacement,
- le long des autres voies : en retrait de 5m au moins par rapport aux voies et emprises publiques.

Hormis le long de l'emplacement réservé n°2, il n'est pas fixé de règle :

- o dans le cas d'opérations d'ensemble pour lesquelles un parti architectural et urbanistique assure une bonne intégration au site,
- o pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux techniques
- o pour des constructions bioclimatiques nécessitant une orientation optimale par rapport au soleil et aux vents, sous réserve d'une justification dans la notice de la demande d'autorisation du projet,
- o pour permettre la préservation d'éléments urbains ou paysagers particuliers (muret, haie, arbre...)

## ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions doivent être édifiées sur au moins l'une des limites séparatives latérales.

Il n'est pas fixé de règle :

- dans le cas d'opérations d'ensemble pour lesquelles un parti architectural et urbanistique assure une bonne intégration au site.
- pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux techniques
- en cas de préservation d'éléments urbains ou paysagers particuliers (muret, haie, arbre,...)
- Pour la préservation d'un élément urbain ou paysager (muret, arbre,...)
- Pour les annexes, les extensions et les piscines

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

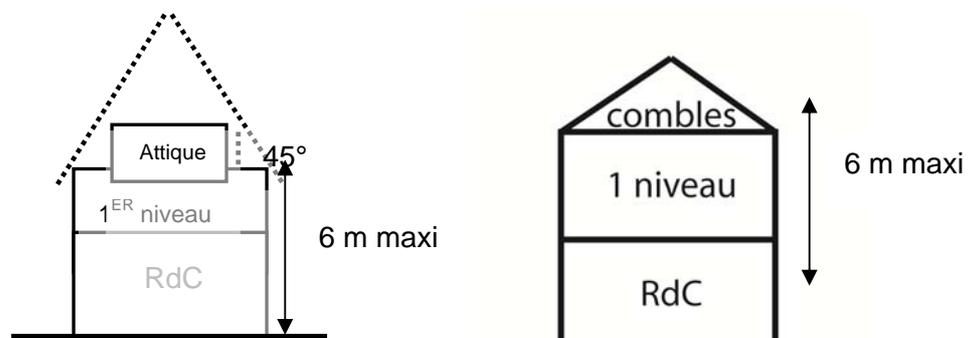
## ARTICLE Ub- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'imperméabilisation du sol devra être limitée.

## ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout de toit ou à l'acrotère, soit un gabarit correspondant à :

Un rez-de-chaussée + un niveau + combles ou attique. Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.



Pour les constructions avec attique, celui-ci s'inscrira dans un pan de 45° par rapport au pan de mur principal.

Une hauteur supérieure de 15% pourra être tolérée en cas d'aménagement d'un parking semi-enterré.

La hauteur maximum des annexes est limitée 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas de nécessité technique, aux ouvrages techniques de superstructure et aux équipements d'intérêt public ou collectif.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques...).

Les éléments de patrimoine culturel, historique ou écologique seront à mettre en valeur ou à restaurer.

Des adaptations aux règles édictées ci-après pourront être autorisées pour les projets faisant appel à une architecture environnementale, innovante ou créative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **a) Constructions**

Toute construction nouvelle devra s'intégrer dans son environnement :

- simplicité et proportions des volumes,
- qualité et pérennité des matériaux,
- harmonie des couleurs et des éléments d'ornement,

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.

En cas d'intervention sur une construction existante (modification de façade, agrandissement, aménagement de combles...), le projet devra respecter le bâti initial : volumes, matériaux, proportions, formes et dessins des détails de modénatures (corniches, linteaux, etc...).

### **b) Toitures**

Les couvertures seront en ardoises ou faites d'un autre matériau d'aspect identique. L'utilisation de tuile est réservée aux extensions des bâtiments qui en sont déjà couverts. La couverture des annexes pourra être de nature différente de la construction principale. L'utilisation de tôles ondulées ou de fibrociment est interdite.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures terrasses sont admises avec une pente maximale de 12%, à condition d'être végétalisées si elles ne sont pas accessibles.

### **c) Clôtures**

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

Les clôtures doivent s'intégrer avec harmonie dans le paysage urbain et seront constituées de la manière suivante :

- En limite de voie ou d'emprise publique : par un mur de pierres maçonnées ou en maçonnerie enduite identique à celle la construction principale, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou de panneaux de bois ajourés, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1,5 mètre. Toutefois, cette hauteur pourra être plus élevée si une clôture attenante présente une hauteur différente, auquel cas la nouvelle clôture pourra atteindre le même niveau. Les piliers des portails ou d'entrées pourront être plus hauts de façon mesurée.
- En limite séparative : par un mur de pierres maçonnées ou en maçonnerie enduite identique à celle la construction principale, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou de panneaux de bois ajourés, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1.8 mètre, sauf si une clôture attenante présente une hauteur différente, auquel cas la nouvelle clôture pourra atteindre le même niveau.

Sont interdits :

- Les clôtures en plaques de béton moulées de type palplanches, autorisées uniquement en limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0.3 m et d'être de teinte similaire aux bâtiments limitrophes.
- Les matériaux de type « bâche brise-vent »,
- La tôle ondulée,
- Les murs parpaings non enduits,
- Les panneaux de PVC plein.

## **ARTICLE Ub 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par les constructions et installations. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques et implanté sur l'assiette foncière de la construction ou sur un terrain avoisinant.

Un emplacement pour le rangement des vélos devra être prévu à l'intérieur des constructions.

L'aménagement des aires de stationnement automobile devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements, conformément aux dispositions de l'article Ub4.

Ces mesures devront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration (pavés enherbés, fossés, noues...) et éventuellement de rétention des polluants routiers. Des plantations pourront être prévues, sans préjudice pour

l'ensoleillement des propriétés riveraines. Des dispositifs d'accroche pour les vélos devront être prévus.

**ARTICLE Ub 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN  
MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES  
DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus. Leur imperméabilisation est à limiter, conformément aux dispositions de l'article Ub4.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, avec prise en compte, pour la construction et pour les propriétés voisines, de l'ensoleillement d'hivers, de l'ombrage d'été et des effets brise-vent.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

**ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## CHAPITRE III - ZONE Ue

### NATURE DE LA ZONE

La zone Ue est une zone d'activité économique, réservée à l'artisanat, aux petites industries, aux activités tertiaires (bureaux, services) et aux équipements publics.

Rappels :

- Les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### ARTICLE Ue1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les activités, constructions et installations incompatibles avec la nature de la zone et non mentionnés à l'article Ue2,
- Les commerces autres que ceux autorisés à l'article Ue2,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- 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, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ue 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les éoliennes,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.

### ARTICLE Ue2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.
- Toute construction et installation :
  - compatible avec la nature de la zone,
  - à vocation d'équipement, de petite industrie, de service ou d'artisanat,
  - ne portant pas atteinte à la sécurité publique, à la salubrité et à la tranquillité du voisinage,
  - compatible avec le fonctionnement et les capacités des infrastructures publiques existantes,
- Les installations classées et leurs extensions, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires à leur insertion dans le milieu environnant,
- Les locaux de surveillance des bâtiments d'activités implantés dans la zone, sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Les logements de fonction nécessaires à une fonction de direction, d'astreinte, de surveillance ou de gardiennage des établissements autorisés et réalisés dans la zone sous réserve que leur volume soit inclus dans le volume du bâtiment principal d'activités et que leur surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre de logement de fonction est limité à 1 par entreprise.
- Les commerces sous réserve d'être de gros et/ou d'être en lien avec une activité de production présente sur la zone.
- Les caravanes dans les bâtiments et remises constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- L'aménagement d'espaces publics et d'aires de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées.

### **ARTICLE Ue 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **I. Voirie**

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.

Les voies nouvelles ne pourront être inférieures à 6 mètres de largeur et une plateforme d'au moins 9 mètres. Ces largeurs peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Les voies nouvelles en impasse ne desservant qu'un lot ne pourront être inférieures à 3 mètres de largeur d'emprise. Les voies en impasse pour 2 lots et plus ou de plus de 50 mètres devront être aménagées d'un dispositif de retournement.

La circulation des piétons et des vélos devra être rendue confortable et sans risques. Le déplacement des personnes à mobilité réduite devra être conforme aux règles d'accessibilité.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

#### **II. Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenus dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger.

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

#### **ARTICLE Ue 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les dispositifs de réduction des consommations, de recyclage des eaux usées et des déchets, de récupération des eaux de pluie et de production d'énergies renouvelables sont autorisés.

Toute interconnexion entre réseaux publics et réseaux privés est interdite.

Les raccordements devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Les coffrets de raccordement de branchement individuels ou collectifs et les accessoires comme les boîtes à lettres devront être conçus de façon à garantir leur insertion paysagère. Ils devront être inclus dans le bâti, dans la clôture ou par tout autre dispositif bien intégré dans le paysage. Les dispositifs de coupure devront rester accessibles depuis le domaine public.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- le raccordement aux réseaux de chaque logement doit être prévu au moyen de coffrets techniques distincts,
- la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente (fibre optique...).

#### **I. Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, les fossés ou les canalisations d'eaux pluviales est interdite.

Le raccordement au réseau assainissement par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis à la législation relative à la santé publique et le cas échéant aux installations classées. L'évacuation des eaux usées non-domestiques est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet spécifique. Un pré-traitement pourra être imposé pour certains effluents nocifs.

L'utilisation de toilettes n'utilisant pas d'eau est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur. Les composts devront être traités sans préjudice pour la salubrité publique.

#### **b) Eaux pluviales**

Tout projet devra se conformer à la notice sanitaire annexée au PLU :

- respect du principe de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet
- respect de la continuité des écoulements, sans préjudice pour les fonds voisins,
- obligation de raccordement au réseau eaux pluviales par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates.

Tout projet devra respecter une imperméabilisation maximale équivalente à 50%, de la superficie de son terrain d'assiette.

Lorsque ce coefficient est dépassé, les ouvrages nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, à leur stockage et à la limitation des débits de fuite doivent être réalisés. Ils devront être explicitement décrits dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans le cas d'une extension, seule celle-ci est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation, sans obligation de rattrapage de la situation préexistante.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, les prescriptions à respecter sont déterminées après étude hydraulique sur le périmètre de l'opération.

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur. Entre autres, le dispositif devra être déclaré en mairie, et un compteur des volumes récupérés devra être installé. Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

#### **II. Eau potable**

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est possible pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant.

#### **III. Électricité et télécommunications**

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, pour le réseau public. Le branchement reste à la charge du pétitionnaire.

L'alimentation électrique est nécessaire à toute construction ou installation soumise à une autorisation d'urbanisme. Le système d'alimentation est au choix du pétitionnaire : raccordement au réseau public ou alimentation autonome.

Le raccordement aux réseaux physique de télécommunication est conseillé de façon à limiter les émissions d'ondes.

## **ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être implantées de façon à permettre une économie du foncier disponible.

Le nu des façades des constructions doit être implanté :

- le long de l'emplacement réservé n°2 : à 25 m minimum de l'axe de l'emplacement,
- le long des autres voies : en retrait de 5m au moins par rapport aux voies et emprises publiques.

Il n'est pas fixé de règle :

- o pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux techniques
- o pour permettre la préservation d'éléments urbains ou paysagers particuliers (muret, haie, arbre...)

## **ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions doivent être édifiées

- o soit en limite séparative, sauf si ces limites correspondent également à des terrains situés en zone d'habitat ; dans ce cas, un retrait minimum de 5 m sera imposé.
- o soit à 5 mètres au moins de la limite séparative

Aucun dépôt n'est autorisé dans la marge de 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle :

- o pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux techniques
- o en cas de préservation d'éléments urbains ou paysagers particuliers (muret, haie, arbre,...)
- o Pour la préservation d'un élément urbain ou paysager (muret, arbre,...)

## **ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'imperméabilisation du sol devra être limitée.

## **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité ne peut excéder 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas de nécessité technique, aux ouvrages techniques de superstructure et aux équipements d'intérêt public ou collectif.

## **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

- Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques...),
- Les bâtiments, quels que soient leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- Les clôtures vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux, et doublées d'une haie vive libre et variée, dans ce cas la haie sera plantée devant le grillage du côté espace public. Les grilles et les poteaux devront être teintés ; la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m, sauf besoin particulier lié à la nature de l'activité exercée.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.
- L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

## **ARTICLE Ue 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Un emplacement pour le rangement des vélos devra être prévu à l'intérieur des constructions.

L'aménagement des aires de stationnement automobile devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements, conformément aux dispositions de l'article Ue4.

Ces mesures devront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration (pavés enherbés, fossés, noues...) et éventuellement de rétention des polluants routiers. Des plantations pourront être prévues, sans préjudice pour l'ensoleillement des propriétés riveraines.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

### **ARTICLE Ue 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus. Leur imperméabilisation est à limiter, conformément aux dispositions de l'article Ue4.

Ils doivent pouvoir garantir le retournement des véhicules, en particulier poids lourds, à l'intérieur de l'unité foncière.

Les aires de dépôts à l'air libre doivent être intégrées dans le projet ou faire l'objet d'une insertion paysagère.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, avec prise en compte, pour la construction et pour les propriétés voisines, de l'ensoleillement d'hivers, de l'ombrage d'été et des effets brise-vent.

Les terrains limitrophes de zones à vocation d'habitat doivent faire l'objet de marges paysagées vis-à-vis de ces zones.

### **ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## CHAPITRE IV - ZONE UI

### NATURE DE LA ZONE

La zone UI se situe au Nord du centre bourg. Elle a pour vocation l'accueil d'équipements publics.

Rappels :

- Les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les activités, constructions et installations incompatibles avec la nature de la zone, ne relevant pas des équipements publics et non mentionnés à l'article UI2,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis, quelle qu'en soit la durée.

### ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.
- Toute construction et installation :
  - compatible avec la nature de la zone,
  - à vocation d'équipement public,
  - ne portant pas atteinte à la sécurité publique, à la salubrité et à la tranquillité du voisinage,
  - compatible avec le fonctionnement et les capacités des infrastructures publiques existantes,
- Les opérations d'aménagement devront intégrer un plan de composition précisant les accès et la desserte routière, les emprises publiques et paysagères et leur traitement,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des équipements implantés sur la zone,
- L'aménagement d'espaces publics et d'aires de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées.

## **ARTICLE UI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **I. Voirie**

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.

La circulation des piétons et des vélos devra être rendue confortable et sans risques.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

### **II. Accès**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité pour des raisons de sécurité, en l'absence de mesure d'apaisement du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la plus faible.

## **ARTICLE UI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les coffrets de raccordement de branchement et les accessoires comme les boîtes à lettres devront être conçus de façon à garantir leur insertion architecturale. Ils devront être inclus dans le bâti, dans la clôture ou par tout autre dispositif bien intégré dans le paysage.

La possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente (fibre optique...).

### **I. Eaux pluviales**

Tout projet devra se conformer à la notice sanitaire annexée au PLU :

- respect du principe de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet
- respect de la continuité des écoulements, sans préjudice pour les fonds voisins,
- obligation de raccordement au réseau eaux pluviales par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates.

Tout projet devra respecter une imperméabilisation maximale équivalente à 50%, de la superficie de son terrain d'assiette.

Lorsque ce coefficient est dépassé, les ouvrages nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, à leur stockage et à la limitation des débits de fuite doivent être réalisés. Ils devront être explicitement décrits dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans le cas d'une extension, seule celle-ci est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation, sans obligation de rattrapage de la situation préexistante.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, les prescriptions à respecter sont déterminées après étude hydraulique sur le périmètre de l'opération.

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur. Entre autres, le dispositif devra être déclaré en mairie, et un compteur des volumes récupérés devra être installé. Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

## **II. Eau potable**

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est possible pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant.

## **III. Électricité**

L'alimentation électrique est nécessaire à toute construction ou installation soumise à une autorisation d'urbanisme. Le système d'alimentation est au choix du pétitionnaire : raccordement au réseau public ou alimentation autonome.

## **IV. Télécommunications**

Le raccordement aux réseaux physique de télécommunication est conseillé de façon à limiter les émissions d'ondes.

## **V. Eaux usées**

Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, les fossés ou les canalisations d'eaux pluviales est interdite.

Le raccordement au réseau assainissement par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis à la législation relative à la santé publique et le cas échéant aux installations classées. L'évacuation des eaux usées non-domestiques est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet spécifique. Un pré-traitement pourra être imposé pour certains effluents nocifs.

L'utilisation de toilettes n'utilisant pas d'eau est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur.

## **VI. Recyclage et déchets**

Un local ou un emplacement de tri et de stockage des déchets est exigé pour les constructions à usage d'équipements.

L'usage de composteurs des déchets organiques est conseillé, sans préjudice pour la salubrité publique.

#### **ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis à la règle qui suit dans cet article.

Les constructions devront être implantées en limite ou en retrait des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis à la règle qui suit dans cet article.

Les constructions devront être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

#### **ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques...), sous réserve du respect des dispositions de l'article UI2.

Les éléments de patrimoine culturel, historique ou écologique seront à mettre en valeur ou à restaurer.

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

Des adaptations aux règles édictées ci-après pourront être autorisées pour les projets faisant appel à une architecture environnementale, innovante ou créative. Sujet à interprétation, s'attendre à une remarque de l'instructeur

Toute construction nouvelle devra s'intégrer dans son environnement :

- simplicité et proportions des volumes,
- qualité et pérennité des matériaux,
- harmonie des couleurs et des éléments d'ornement.

#### **ARTICLE UI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Le stationnement des vélos devra être prévu dans un local spécifique. Des dispositifs d'accroche sur l'espace public devront être prévus.

L'aménagement des aires de stationnement automobile devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements, conformément aux dispositions de l'article Ue4.

Ces mesures devront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration (pavés enherbés, fossés, noues...) et éventuellement de rétention des polluants routiers. Des plantations pourront être prévues, sans préjudice pour l'ensoleillement des bâtiments.

#### **ARTICLE UI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus. Leur imperméabilisation est à limiter, conformément aux dispositions de l'article Ue4.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Des plantations pourront être prévues dans les aires de stationnement, sans préjudice pour l'ensoleillement des bâtiments

#### **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière

## **TITRE III - ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE V - ZONE 1AU

### TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

C'est une zone destinée à la création, à court et moyen terme, de nouveaux quartiers à vocation principalement résidentielle pouvant accueillir des activités de service ou de commerce compatibles avec l'habitat.

La zone 1AU doit être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

L'ensemble des réseaux (eau potable, électricité, assainissement) et voies publiques existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité de desserte globalement suffisante, sous réserve de la nécessité d'adaptation ou de renforcements de réseaux.

#### Rappels :

- Les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Toute modification d'un élément repéré au zonage en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une demande de déclaration préalable,

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AU 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- 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, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les cas prévus à l'article 1AU 2,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU 2,
- Les éoliennes.

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

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

- L'aménagement de chaque secteur pourra se faire en plusieurs tranches, mais sera obligatoirement sous forme d'opération d'ensemble.
- Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol devront respecter les orientations d'aménagement figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité.
- Dans les zones humides repérées aux documents graphiques, les exhaussements et affouillements ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la gestion du réseau hydraulique et/ou à la sécurité des personnes, dès lors que ces aménagements sont d'intérêt public ou d'intérêt général.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L.123.1.5.7°) du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient en annexe d'une construction principale existante.
- Dans les programmes de logements présentant une surface supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un pourcentage de 20% minimum devra obligatoirement être affecté à la création de logements à caractère social.

**ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**I. Voirie**

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.

Le tracé des voies doit être compatible avec les Orientations d' Aménagement et de Programmation du PLU. Il doit être conçu de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains urbanisables limitrophes.

Les voies nouvelles ne pourront être inférieures à 4 mètres de largeur d'emprise. Cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Les voies nouvelles en impasse ne desservant qu'un lot

ne pourront être inférieures à 3 mètres de largeur d'emprise. Les voies en impasse pour 2 lots et plus ou de plus de 50 mètres devront être aménagées d'un dispositif de retournement.

La circulation des piétons et des vélos devra être rendue confortable et sans risques.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

## **II. Accès**

La création d'accès direct à la RD 178, hors agglomération, est interdite.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par un passage aménagé sur les parcelles voisines, éventuellement obtenu par la servitude prévue à l'article L.682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité pour des raisons de sécurité, en l'absence de mesure d'apaisement du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la plus faible.

## **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les dispositifs de réduction des consommations, de recyclage des eaux usées et des déchets, de récupération des eaux de pluie et de production d'énergies renouvelables sont autorisés.

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la commune.

Les coffrets de raccordement de branchement individuels ou collectifs et les accessoires comme les boîtes à lettres devront être conçus de façon à garantir leur insertion architecturale. Ils devront être inclus dans le bâti, dans la clôture ou par tout autre dispositif bien intégré dans le paysage. Les dispositifs de coupure devront rester accessibles depuis le domaine public.

Dans les opérations groupées et les opérations soumises à permis d'aménager :

- le raccordement aux réseaux de chaque logement doit être prévu au moyen de coffrets techniques distincts,
- la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente (fibre optique...).

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau, à la charge du maître d'ouvrage.

### **II. Électricité et télécommunications**

L'alimentation électrique est nécessaire à toute construction ou installation soumise à une autorisation d'urbanisme. Le système d'alimentation est au choix du pétitionnaire : raccordement au réseau public ou alimentation autonome.

Dans les opérations groupées et les lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

Le raccordement aux réseaux physiques de télécommunication est conseillé.

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, les fossés ou les canalisations d'eaux pluviales est interdite.

Le raccordement au réseau assainissement par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis à la législation relative à la santé publique et le cas échéant aux installations classées. L'évacuation des eaux usées non-domestiques est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet spécifique. Un pré-traitement pourra être imposé pour certains effluents nocifs.

L'utilisation de toilettes n'utilisant pas d'eau est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur.

#### **b) Eaux pluviales**

Tout projet devra se conformer à la notice sanitaire annexée au PLU :

- respect du principe de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet
- respect de la continuité des écoulements, sans préjudice pour les fonds voisins,
- obligation de raccordement au réseau eaux pluviales par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates.

Tout projet devra respecter une imperméabilisation maximale équivalente à 40%, de la superficie de son terrain d'assiette.

Lorsque ce coefficient est dépassé, les ouvrages nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, à leur stockage et à la limitation des débits de fuite doivent être réalisés. Ils devront être explicitement décrits dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans le cas d'une extension, seule celle-ci est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation, sans obligation de rattrapage de la situation préexistante.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, les prescriptions à respecter sont déterminées après étude hydraulique sur le périmètre de l'opération.

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur. Entre autres, le dispositif devra être déclaré en mairie, et un compteur des volumes récupérés devra être installé. Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

#### **IV. Recyclage et déchets**

Un local ou un emplacement de tri et de stockage des déchets est exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

L'usage de composteurs des déchets organiques est conseillé, sans préjudice pour la salubrité publique.

### **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions nouvelles et extensions doivent être édifiées de manière à assurer une compacité urbaine.

Elles pourront être implantées en limite ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques. Il n'est pas fixé de règle :

- dans le cas d'opérations d'ensemble pour lesquelles un parti architectural et urbanistique assure une bonne intégration au site,
- pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux techniques
- pour des constructions bioclimatiques nécessitant une orientation optimale par rapport au soleil et aux vents, sous réserve d'une justification dans la notice de la demande d'autorisation du projet,
- en cas de préservation d'éléments urbains ou paysagers particuliers (muret, haie, arbre...)

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions doivent être édifiées sur au moins l'une des limites séparatives latérales.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour des constructions bioclimatiques nécessitant une orientation optimale par rapport au soleil et aux vents, sous réserve d'une justification dans la notice de la demande d'autorisation du projet,
- pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux techniques
- en cas de préservation d'éléments urbains ou paysagers particuliers (muret, haie, arbre,...)

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

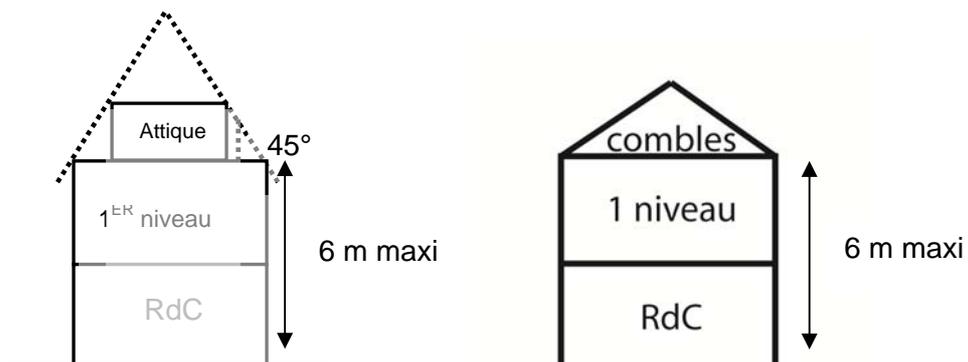
## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE 1AU 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout de toit ou à l'acrotère, soit un gabarit correspondant à un rez-de-chaussée + un niveau + combles ou attique. Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.

Pour les constructions avec attique, celui-ci s'inscrira dans un pan de 45° par rapport au pan de mur principal.



Une hauteur supérieure de 15% pourra être tolérée en cas d'aménagement d'un parking semi-enterré.

La hauteur maximum des annexes est limitée 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas de nécessité technique, aux ouvrages techniques de superstructure et aux équipements d'intérêt public ou collectif.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques...), sous réserve du respect des dispositions de l'article 1AU-2.

Les éléments de patrimoine culturel, historique ou écologique seront à mettre en valeur ou à restaurer.

Des adaptations aux règles édictées ci-après pourront être autorisées pour les projets faisant appel à une architecture environnementale, innovante ou créative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **a) Constructions**

- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
  - la simplicité et les proportions de ses volumes,
  - la qualité et la pérennité des matériaux,
  - l'harmonie des couleurs,
  - leur tenue générale.
- En cas d'intervention sur une construction existante (modification de façade, agrandissement, aménagement de combles...), le projet devra respecter le bâti initial : volumes, matériaux, proportions, formes et dessins des détails de modénatures (corniches, linteaux, etc...).
- L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.

### **b) Toitures**

Les couvertures seront en ardoises ou faites d'un autre matériau d'aspect identique. L'utilisation de tuile est réservée aux extensions des bâtiments qui en sont déjà couverts. La couverture des annexes pourra être de nature différente de la construction principale. L'utilisation de tôles ondulées ou de fibrociment est interdite.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures terrasses sont admises avec

une pente maximale de 12%, à condition d'être végétalisées si elles ne sont pas accessibles.

### c) Clôtures

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

Les clôtures doivent s'intégrer avec harmonie dans le paysage urbain et seront constituées de la manière suivante :

- En limite de voie ou d'emprise publique : par un mur de pierres maçonnées ou en maçonnerie enduite identique à celle la construction principale, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou de panneaux de bois ajourés, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1,5 mètre. Toutefois, cette hauteur pourra être plus élevée si une clôture attenante présente une hauteur différente, auquel cas la nouvelle clôture pourra atteindre le même niveau. Les piliers des portails ou d'entrées pourront être plus hauts de façon mesurée.
- En limite séparative : par un mur de pierres maçonnées ou en maçonnerie enduite identique à celle la construction principale, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou de panneaux de bois ajourés, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1.8 mètre, sauf si une clôture attenante présente une hauteur différente, auquel cas la nouvelle clôture pourra atteindre le même niveau.

Sont interdits :

- Les clôtures en plaques de béton moulées de type palplanches, autorisées uniquement en limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0.3 m et d'être de teinte similaire aux bâtiments limitrophes.
- Les matériaux de type « bâche brise-vent »,
- La tôle ondulée,
- Les murs parpaings non enduits,
- Les panneaux de PVC plein.

## **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Un emplacement pour le rangement des vélos devra être prévu à l'intérieur des constructions, à raison de 2 places par logements.

L'aménagement des aires de stationnement automobile collectives devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements, conformément aux dispositions de l'article 1AU4.

Ces mesures devront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration (pavés enherbés, fossés, noues...) et éventuellement de rétention des polluants routiers. Des plantations pourront être prévues, sans préjudice pour l'ensoleillement des propriétés riveraines. Des dispositifs d'accroche pour les vélos devront être prévus.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

### **ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, avec prise en compte, pour la construction et pour les propriétés voisines, de l'ensoleillement d'hiver, de l'ombrage d'été et des effets brise-vent.

- Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus. Leur imperméabilisation est à limiter, conformément aux dispositions de l'article 1AU4.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## CHAPITRE VI - ZONE 2AU

### TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 2AU constitue des réserves foncières pouvant être urbanisées à moyen et long terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble et après révision ou modification du Plan Local d'Urbanisme.

Elle est donc strictement inconstructible, sauf, le cas échéant, pour des équipements d'infrastructure.

Une partie de cette zone est soumise au risque d'inondation.

Les secteurs concernés sont :

- secteur de la Pelleria Sud,
- secteur du Chemin des Vignes,
- Secteur de l'entrée Sud du bourg,

#### Rappels :

- Toute modification d'un élément repéré au zonage en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une demande de déclaration préalable,
- Les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Le permis de démolir est obligatoire pour les éléments de patrimoine repérés au zonage.

### ARTICLE 2AU1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

#### **De plus, en zone inondable, sont interdits :**

- Les clôtures pleines,
- Le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau ou de produits sensibles à l'eau.

### ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ainsi que les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné, et sous réserve que leurs planchers soient édifiés à une cote minimale de 6.90 mètres NGF.

En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.

Dans les zones humides repérées aux documents graphiques, les exhaussements et affouillements ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à

la gestion du réseau hydraulique et/ou à la sécurité des personnes, dès lors que ces aménagements sont d'intérêt public ou d'intérêt général.

Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L.123.1.5.7°) du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 2AU 3 à 5**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis à la règle qui suit dans cet article.

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au plus 3 mètres de l'alignement.

#### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis à la règle qui suit dans cet article.

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait de celles-ci d'au plus 3 mètres.

#### **ARTICLE 2AU 8 à 12**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE 2AU 13 -RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

#### **ARTICLE 2AU 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **TITRE IV - ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE VII - ZONE A

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

La zone A est destinée à la protection et au développement de l'agriculture, en raison du potentiel agronomique ou économique des terres.

Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un sous-secteur, An, où les conditions de construction sont très restreintes en raison des enjeux écologiques.

Une partie de la zone A est soumise au risque d'inondation.

#### Rappels :

- Toute modification d'un élément repéré au zonage en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une demande de déclaration préalable,
- Les clôtures non agricoles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Le permis de démolir est obligatoire pour les éléments de patrimoine repérés au zonage.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Dans l'ensemble de la zone :

- Toute construction ou installation du sol, exceptées celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt général.
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée à l'exception de celui exercé dans le cadre des aires naturelles de camping à la ferme.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- Les centrales solaires au sol.

#### **De plus, en sous-secteur An :**

- Toutes constructions ou installation, à l'exception de celles autorisées à l'article An2.

#### **De plus, en zone inondable localisée au document graphique :**

- Toutes constructions ou installation à l'exception de celles autorisées à l'article A2,
- Les clôtures pleines,
- Le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau ou de produits sensibles à l'eau.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**En dehors de la zone inondable, sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes dans l'ensemble de la zone :**

- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements sont autorisés s'ils sont nécessaires aux occupations ou d'utilisations des sols autorisées, et si la topographie l'exige.
- Dans les zones humides repérées aux documents graphiques, les exhaussements et affouillements ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la gestion du réseau hydraulique et/ou à la sécurité des personnes, dès lors que ces aménagements sont d'intérêt public ou d'intérêt général. Les autres projets, dans ces zones, sont soumis aux dispositions de la loi sur l'eau.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L.123.1.5.7°) du Code de l'Urbanisme.
- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

**En dehors de la zone inondable, sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exception du sous-secteur An :**

- Les bâtiments d'élevage et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole, et d'être implantées à plus de 100 m de toute limite de zone U, 1AU, 2AU et Nh, et à plus de 100 m de toute construction à usage d'habitation à l'exception de celle de l'exploitant concerné par ces bâtiments. Les installations et constructions dues aux mises aux normes des exploitations ne sont pas assujetties à cette disposition.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
- L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelables comme les éoliennes, les centrales et plateforme biomasse, les équipements de méthanisation et les équipements micro-hydraulique ainsi que leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, installations de stockage d'énergie...), sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les extensions des logements de fonction existants.

- Les logements de fonction agricoles liés et nécessaires à une présence permanente sur l'exploitation, dans la limite de 2 logements par siège d'exploitation, et les locaux de surveillance d'une surface maximale de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans la limite de 1 local par siège d'exploitation,  
à condition d'être implantés :
  - o soit à une distance maximale de 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation ; une adaptation mineure de cette distance pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires,
  - o soit à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité (groupement d'au moins trois constructions habitées) ou d'une zone constructible à vocation dominante d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation,
  
- Toute création de logements, dans les conditions énoncées au présent article, devra respecter une distance d'au moins 100 mètres par rapport à des bâtiments et installations d'élevage, à l'exception du logement de fonction de l'exploitant concerné par ces bâtiments d'élevage, des gîtes et chambres d'hôtes accessoires de l'activité agricole.
  
- Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions pour l'accueil d'un logement de fonction ou d'activités d'hébergement accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôte...), à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et que les bâtiments concernés soient situés à proximité de l'exploitation,
  
- La construction de locaux destinés à la diversification de l'activité agricole, hors hébergement, dès lors qu'ils sont rattachés à un siège d'exploitation existant, qu'ils lui sont accessoires et qu'ils se situent à proximité immédiate de celui-ci.
  
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants
  
- La construction d'annexes aux habitations autorisées à condition que l'ensemble des annexes ne représente pas une surface de plancher supérieure à 60m<sup>2</sup>, et que leur implantation ne soit pas éloignée de plus de 50 m de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

**De plus, en sous-secteur An, hormis en zone inondable :**

- Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

**En zone inondable :**

- Les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils n'entraient pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés en zone urbanisée.
  
- Les réalisations liées à des aménagements hydrauliques à condition de ne pas augmenter les risques et de ne pas diminuer le champ d'expansion

des crues. Ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude hydraulique préalable.

- Les remblais ou endiguements justifiés par la protection de secteurs urbanisés et d'installations existantes sous réserve de ne pas aggraver le risque pour le voisinage.
- Les sous-sols enterrés à usage de garage, à condition qu'ils disposent d'un système de cuvelage et d'alerte.

### **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **I. Voirie**

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales.

#### **II. Accès**

La création de nouvel accès sur la RD 178 et la RD 31 est interdite.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par un passage aménagé sur les parcelles voisines, éventuellement obtenu par la servitude prévue à l'article L.682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité pour des raisons de sécurité, en l'absence de mesure d'apaisement du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la plus faible.

### **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les dispositifs de réduction des consommations, de recyclage des eaux usées et des déchets, de récupération des eaux de pluie et de production d'énergies renouvelables sont autorisés.

Les raccordements devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, de téléphone ou d'eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **I. Alimentation en eau**

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est possible pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant.

L'installation d'un puits ou d'un forage nécessite la délivrance d'une autorisation spécifique, notamment en cas de consommation de l'eau puisée.

### **II. Électricité et télécommunications**

Le raccordement aux réseaux physiques de télécommunication est conseillé de façon à limiter les émissions d'ondes.

L'alimentation électrique est nécessaire à toute construction ou installation soumise à une autorisation d'urbanisme. Le système d'alimentation est au choix du pétitionnaire : raccordement au réseau public ou alimentation autonome.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.

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

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et les prescriptions du Service Public d'Assainissement non Collectif. Ce dispositif autonome peut être individuel, ou groupé entre constructions nécessitant un assainissement.

Le dispositif autonome groupé répond à un intérêt collectif, en particulier en cas de réhabilitation des systèmes existants.

En présence de réseau collectif d'assainissement, tout projet doit être raccordé au réseau d'assainissement par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates, à la charge exclusive du pétitionnaire.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis aux législations relatives à la santé publique et le cas échéant aux installations classées. L'évacuation des eaux usées non-domestiques est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet spécifique. Un pré-traitement pourra être imposé pour certains effluents nocifs.

L'utilisation de toilettes n'utilisant pas d'eau est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur.

#### **b) Eaux pluviales**

Tout projet devra se conformer à la notice sanitaire annexée au PLU :

- respect du principe de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet,
- respect de la continuité des écoulements, sans préjudice pour les fonds voisins,
- obligation de raccordement au réseau eaux pluviales par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates.

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur. Entre autres, le dispositif devra être déclaré en mairie, et un compteur des volumes récupérés devra être installé. Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

#### **IV. Recyclage et déchets**

L'usage de composteurs des déchets organiques est conseillé, sans préjudice pour la salubrité publique.

### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'assainissement des eaux usées dans de bonnes conditions.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- RD 178 : 50 mètres par rapport à l'axe. Hors agglomération, les constructions à usage d'habitat seront implantées au minimum à 100 mètres de l'axe de la Route Départementale n°178, pour les activités cette distance est de 50 mètres.
- **Projet d'aménagement de la RD 178 entre Carquefou et Nort-sur-Erdre :** Les constructions à usage d'habitat seront implantées au minimum à 100 mètres de l'axe de la Route Départementale n°178, pour les activités cette distance est de 50 mètres.
- RD 31, RD 23 et RD 223 : 25 mètres par rapport à l'axe.
  - 5 m par rapport à l'alignement des voies communales,
  - 35 m des berges des cours d'eau identifiés et annexés au PLU,Aucune règle de distance n'est imposée par rapport aux voies privées.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, etc... Dans ce cas, la marge de recul est

réduite à 15 m de l'axe pour les RD 23, 31 et 223, et 20 m de l'axe de la RD 178.

De plus, hormis pour les reculs sur voies départementales, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les annexes et en cas d'extension d'un bâtiment existant, à l'arrière du bâtiment existant ou au droit du nu de la façade existante, si cela n'aggrave pas les conditions de sécurité routière,
- en cas d'immeuble voisin contigu implanté selon un alignement différent, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble
- lorsque le projet est nécessaire à la gestion de la voirie, concerne un ouvrage d'infrastructure ou un équipement d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme lorsqu'il existe sur l'unité foncière des constructions implantées différemment.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE A 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 m à l'égout de toit ou à l'acrotère, soit un gabarit correspondant à un rez-de-chaussée + un niveau + combles ou attique. Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.

Pour les constructions avec attique, celui-ci s'inscrira dans un pan de 45° par rapport au pan de mur principal. Cette disposition ne s'applique pas aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

La hauteur maximum des annexes est limitée 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En cas de changement de destination, la surélévation du bâtiment d'origine est interdite.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques...), sous réserve du respect des dispositions de l'article A2.

Les éléments de patrimoine culturel, historique ou écologique seront à mettre en valeur ou à restaurer.

Des adaptations aux règles édictées ci-après pourront être autorisées pour les projets faisant appel à une architecture environnementale, innovante ou créative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **a) Constructions**

Toute construction nouvelle devra s'intégrer dans son environnement :

- simplicité et proportions des volumes,
- qualité et pérennité des matériaux,
- harmonie des couleurs et des éléments d'ornement,

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf sur les murs de bâtiments de travail agricole où un rejointoiement soigné et une peinture peuvent être tolérés. Les bardages métalliques non recouverts d'une peinture ou d'un traitement de surface approprié sont interdits.

Les bardages en métaux brillants sont interdits pour les toitures et les parois verticales.

En cas d'intervention sur une construction existante (modification de façade, agrandissement, aménagement de combles...), le projet devra respecter le bâti

initial : volumes, matériaux, proportions, formes et dessins des détails de modénatures (corniches, linteaux, etc...).

#### **b) Toitures**

Les couvertures des habitations autorisées seront en ardoises ou faites d'un autre matériau d'aspect identique. L'utilisation de tuile est réservée aux extensions des bâtiments qui en sont déjà couverts. La couverture des annexes pourra être de nature différente de la construction principale. L'utilisation de fibrociment est interdite.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures terrasses sont admises avec une pente maximale de 12%, à condition d'être végétalisées si elles ne sont pas accessibles.

#### **c) Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière, en particulier pour la visibilité. Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures doivent s'intégrer avec harmonie dans le paysage et ne doivent pas dépasser 2 mètres. Les piliers des portails ou d'entrées pourront être plus hauts de façon mesurée.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Sont interdits :

- Les clôtures en plaques de béton moulées de type palplanches, autorisées uniquement en limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0.3 m et d'être de teinte similaire aux bâtiments limitrophes.
- Les matériaux de type « bâche brise-vent »,
- La tôle ondulée,
- Les murs parpaings non enduits,
- Les panneaux de PVC plein.

### **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

### **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
  
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
  
- Les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme éléments d'intérêt paysager, en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, devront faire l'objet de plantations de haute tige au moyen d'essences locales pérennes.

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## **TITRE V - ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE VIII - ZONE Nh

### TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Nh correspond aux villages anciens et à leurs extensions contemporaines sur des terrains en dents creuses en zone rurale, dont il convient de limiter l'extension pour préserver les terres arables, les paysages et la commodité de l'exploitation agricole.

Une partie de cette zone est soumise au risque d'inondation.

Elle comprend trois secteurs :

- le secteur Nh1 peut admettre les constructions nouvelles à vocation d'habitat sur les terrains libres en dents creuses,
- le secteur Nh2 peut admettre des changements de destination et l'extension mesurée du bâti existant,
- le secteur Nh3 ne peut admettre que l'extension mesurée du bâti existant

Ces opérations ne sont possibles qu'à la condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, aux sites, milieux naturels et paysages et dans la mesure où les équipements d'infrastructure ont une capacité suffisante.

Rappels :

- Toute modification d'un élément repéré au zonage en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une demande de déclaration préalable,
- Les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Le permis de démolir est obligatoire pour les éléments de patrimoine repérés au zonage.

### ARTICLE Nh - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article Nh1 -2 :**

- Toute construction et tout changement de destination, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations.
- toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains aménagés pour le camping ou pour le stationnement de caravanes,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les cas prévus à l'article Nh-2,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,

- Les dépôts sauvages de ferraille, de produits polluants, de déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

**De plus, en zone inondable localisée au document graphique :**

- Toutes constructions ou installation à l'exception de celles autorisées à l'article Nh2,
- Les clôtures pleines,
- Le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau ou de produits sensibles à l'eau.

**ARTICLE Nh -2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

**Dans toute la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées, et si la topographie l'exige
- Dans les zones humides repérées aux documents graphiques, les exhaussements et affouillements ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la gestion du réseau hydraulique et/ou à la sécurité des personnes, dès lors que ces aménagements sont d'intérêt public ou d'intérêt général. Les autres projets, dans ces zones, sont soumis aux dispositions de la loi sur l'eau.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

**En dehors de la zone inondable, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement, sauf si la démolition est due au risque d'inondation.
- les constructions et installations nécessaires à la sécurité, à la gestion de l'espace public (abris bus, sentiers piétons, aires de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Les extensions des bâtiments d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cas de l'extension d'une construction à usage d'activité,
- Les annexes à une construction principale sous réserve que leur surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et qu'elles soient situées à moins de 30 mètres de la construction principale,

- Le stationnement de caravane ou de mobil home dans les bâtiments et remises de la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

**De plus, à l'exception des secteurs Nh2 et Nh3 :**

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 100 m.

**De plus, à l'exception du secteur Nh3 :**

- Les changements de destination à vocation d'habitat, sauf s'il n'est pas souhaitable de les maintenir du fait de leur situation ou de leur état de dégradation des bâtiments traditionnels d'intérêt patrimonial et des constructions remarquables, sous réserve :
  - que cela n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,
  - que le bâtiment ne soit pas inscrit dans la marge de recul d'une RD,
  - du respect du caractère du bâtiment d'origine, notamment sans créer de surélévation
  - que l'assainissement soit réalisable,
  - de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie),
  - de respecter le principe de réciprocité rappelé à l'article L111.3 du code rural. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 100 m,

Cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation.

**En zone inondable :**

- Les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils n'entraient pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés en zone urbanisée.
- Les réalisations liées à des aménagements hydrauliques à condition de ne pas augmenter les risques et de ne pas diminuer le champ d'expansion des crues. Ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude hydraulique préalable.
- Les remblais ou endiguements justifiés par la protection de secteurs urbanisés et d'installations existantes sous réserve de ne pas aggraver le risque pour le voisinage.
- Les sous-sols enterrés à usage de garage, à condition qu'ils disposent d'un système de cuvelage et d'alerte.

## **ARTICLE Nh -3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **I. Voirie**

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.

Les voies nouvelles ne pourront être inférieures à 4 mètres de largeur d'emprise. Cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Les voies nouvelles en impasse ne desservant qu'un lot ne pourront être inférieures à 3 mètres de largeur d'emprise. Les voies en impasse pour 2 lots et plus ou de plus de 50 mètres devront être aménagées d'un dispositif de retournement.

La circulation des piétons et des vélos devra être rendue confortable et sans risques.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

### **II. Accès**

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 178 ni sur la RD 31.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par un passage aménagé sur les parcelles voisines, éventuellement obtenu par la servitude prévue à l'article L.682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité pour des raisons de sécurité, en l'absence de mesure d'apaisement du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la plus faible.

## ARTICLE Nh -4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I. Alimentation en eau

Les dispositifs de réduction des consommations, de recyclage des eaux usées et des déchets, de récupération des eaux de pluie et de production d'énergies renouvelables sont autorisés.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, les raccordement à un réseau non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone sont interdits.

Les raccordements devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Dans les opérations groupées et les lotissements, le raccordement aux réseaux de chaque logement doit être prévu au moyen de coffrets techniques distincts.

### II. Électricité

L'alimentation électrique est nécessaire à toute construction ou installation soumise à une autorisation d'urbanisme. Le système d'alimentation est au choix du pétitionnaire : raccordement au réseau public ou alimentation autonome.

Dans les opérations groupées et les lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

### III. Assainissement

#### a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, les fossés ou les canalisations d'eaux pluviales est interdite.

En présence d'un réseau collectif, le raccordement par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis à la législation relative à la santé publique et le cas échéant aux installations classées. L'évacuation des eaux usées non-domestiques est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet spécifique. Un pré-traitement pourra être imposé pour certains effluents nocifs.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et les prescriptions du Service Public d'Assainissement non Collectif. Ce dispositif autonome peut être individuel, ou groupé entre constructions nécessitant un assainissement.

L'utilisation de toilettes n'utilisant pas d'eau est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur.

#### **b) Eaux pluviales**

Tout projet devra se conformer à la notice sanitaire annexée au PLU :

- respect du principe de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet,
- respect de la continuité des écoulements, sans préjudice pour les fonds voisins,
- obligation de raccordement au réseau eaux pluviales par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates.

Tout projet devra respecter une imperméabilisation maximale équivalente à 40%, de la superficie de son terrain d'assiette.

Lorsque ce coefficient est dépassé, les ouvrages nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, à leur stockage et à la limitation des débits de fuite doivent être réalisés. Ils devront être explicitement décrits dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans le cas d'une extension, seule celle-ci est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation, sans obligation de rattrapage de la situation préexistante.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, les prescriptions à respecter sont déterminées après étude hydraulique sur le périmètre de l'opération.

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur. Entre autres, le dispositif devra être déclaré en mairie, et un compteur des volumes récupérés devra être installé. Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

#### **IV. Recyclage et déchets**

Un local ou un emplacement de tri et de stockage des déchets est exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs ou de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

L'usage de composteurs des déchets organiques est conseillé, sans préjudice pour la salubrité publique.

### **ARTICLE Nh - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif devra être entièrement située en zone Nh1.

### **ARTICLE Nh - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- RD 178 : 50 mètres par rapport à l'axe. Hors agglomération, les constructions à usage d'habitat seront implantées au minimum à 100 mètres de l'axe de la Route Départementale n°178, pour les activités cette distance est de 50 mètres.
- **Projet d'aménagement de la RD 178 entre Carquefou et Nort-sur-Erdre:**  
Les constructions à usage d'habitat seront implantées au minimum à 100

mètres de l'axe de la Route Départementale n°178, pour les activités cette distance est de 50 mètres.

- RD 31, RD 23 et RD 223 : 25 mètres par rapport à l'axe.
  - 5 m par rapport à l'alignement des voies communales,
  - 35 m des berges des cours d'eau identifiés et annexés au PLU,Aucune règle de distance n'est imposée par rapport aux voies privées.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, etc... Dans ce cas, la marge de recul est réduite à 15 m de l'axe pour les RD 23, 31 et 223, et 20 m de l'axe de la RD 178.

De plus, hormis pour les reculs sur voies départementales, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- o pour les annexes et en cas d'extension d'un bâtiment existant, à l'arrière du bâtiment existant ou au droit du nu de la façade existante, si cela n'aggrave pas les conditions de sécurité routière,
  - o en cas d'immeuble voisin contigu implanté selon un alignement différent, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble
  - o lorsque le projet est nécessaire à la gestion de la voirie, concerne un ouvrage d'infrastructure ou un équipement d'intérêt collectif.
- Aucune implantation de bâtiment nouveau d'habitation ne pourra être autorisée au-delà d'une bande de 25 m par rapport à la limite d'alignement ou de recul sur la voie publique.
  - Aucun changement de destination ne pourra être autorisé dans la bande de 25m par rapport à l'axe des routes départementales.

## **ARTICLE Nh - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages d'infrastructure et les équipements d'intérêt collectifs.

## **ARTICLE Nh - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE Nh - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE Nh- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout de toit ou à l'acrotère, soit un gabarit correspondant à un rez-de-chaussée + un niveau + combles ou attique. Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.

Pour les constructions avec attique, celui-ci s'inscrira dans un pan de 45° par rapport au pan de mur principal.

La hauteur des annexes est limitée 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas de nécessité technique, aux ouvrages techniques de superstructure et aux équipements d'intérêt public ou collectif.

## ARTICLE Nh - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques...), sous réserve du respect des dispositions de l'article Nh-2.

Les éléments de patrimoine culturel, historique ou écologique seront à mettre en valeur ou à restaurer.

Des adaptations aux règles édictées ci-après pourront être autorisées pour les projets faisant appel à une architecture environnementale, innovante ou créative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### a) Constructions

Toute construction nouvelle devra s'intégrer dans son environnement :

- simplicité et proportions des volumes,
- qualité et pérennité des matériaux,
- harmonie des couleurs et des éléments d'ornement,

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.

En cas d'intervention sur une construction existante (modification de façade, agrandissement, aménagement de combles...), le projet devra respecter le bâti

initial : volumes, matériaux, proportions, formes et dessins des détails de modénatures (corniches, linteaux, etc...).

### **b) Toitures**

Les couvertures seront en ardoises ou faites d'un autre matériau d'aspect identique. L'utilisation de tuile est réservée aux extensions des bâtiments qui en sont déjà couverts. La couverture des annexes pourra être de nature différente de la construction principale. L'utilisation de tôles ondulées ou de fibrociment est interdite.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures terrasses sont admises avec une pente maximale de 12%, à condition d'être végétalisées et si elles ne sont pas accessibles.

### **c) Clôtures**

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

Les clôtures doivent s'intégrer avec harmonie dans le paysage urbain et seront construites :

- soit en mur de pierres maçonnées ou en maçonnerie enduite identique à celle la construction principale,
- soit par un autre dispositif (haie vive, grillage, clôture en palis, ...) s'intégrant bien dans l'environnement, à l'exception des dispositifs interdits dans le présent article.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre seront conservées et entretenues.

En limite de voie ou d'emprise publique, la clôture ne peut dépasser 1,5 mètre, sauf si une clôture attenante présente une hauteur différente, auquel cas la clôture pourra atteindre le même niveau, sans dépasser 2 mètres. Les piliers des portails ou d'entrées pourront être plus hauts de façon mesurée.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 1.8 mètre, sauf si une clôture attenante présente une hauteur différente, auquel cas la nouvelle clôture pourra atteindre le même niveau, sans dépasser 2 mètres.

Sont interdits :

- Les clôtures en plaques de béton moulées de type palplanches, autorisées uniquement en limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0.3 m et d'être de teinte similaire aux bâtiments limitrophes.
- Les matériaux de type « bâche brise-vent »,
- La tôle ondulée,
- Les murs parpaings non enduits,
- Les panneaux de PVC plein.

## **ARTICLE Nh- 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit répondre aux besoins de l'opération et être assuré sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE Nh- 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
  
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

## **ARTICLE Nh -14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## CHAPITRE IX - ZONE N

### TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N correspond à des espaces semi-naturels et agricoles présentant une forte sensibilité écologique, hydrologique ou paysagère.

Elle se situe principalement sur la vallée de l'Erdre : marais endigués de Mazerolles, forêt alluviale des bords de l'Edre, marécages du Verdiers et de ses affluents. Ce sont des espaces très peu utilisés (roselières, forêts alluviales), occupés par des systèmes agricoles relativement extensifs (élevage d'été et prairies de fauche), ou enfin entretenus extensivement à des fins cynégétiques ou piscicoles. L'habitat n'y est pas développé.

Le site du Pont Hu est également classé en zone N du fait de ses fortes qualités paysagères.

La zone N recouvre les zones humides les plus sensibles, annexées au PLU, le périmètre du site d'intérêt communautaire Natura 2000 des marais de l'Erdre, le périmètre de protection des captages d'eau de Mazerolles et la zone des plus hautes eaux connues de la crue de 1936. Les sites archéologiques connus de la commune y sont également inclus. La zone N intègre enfin de façon marginale des espaces agricoles directement liés, du point de vue écologique et paysager, aux espaces naturels les plus sensibles.

Une partie de cette zone est soumise au risque d'inondation.

C'est une zone inconstructible, sauf, le cas échéant et sous réserve des autorisations relatives aux autres législations (Loi sur l'Eau et Natura 2000) :

- pour les installations et ouvrages d'intérêt général, en particuliers ceux nécessaires à la gestion des eaux et des milieux,
- pour les aménagements légers destinés à la fréquentation du public.

#### Rappels :

- Toute modification d'un élément repéré au zonage en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une demande de déclaration préalable,
- Les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Le permis de démolir est obligatoire pour les éléments de patrimoine repérés au zonage.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **A l'exclusion des cas expressément prévus à l'article N 2 :**

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tous aménagements autres que ceux visés à l'article N 2,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,

- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

**De plus, en zone inondable localisée au document graphique :**

- Toutes constructions ou installation à l'exception de celles autorisées à l'article N2,
- Les clôtures pleines,
- Le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau ou de produits sensibles à l'eau.

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans toute la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées, et si la topographie l'exige.
- Dans les zones humides repérées aux documents graphiques, les exhaussements et affouillements ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la gestion du réseau hydraulique et/ou à la sécurité des personnes, dès lors que ces aménagements sont d'intérêt public ou d'intérêt général. Les autres projets, dans ces zones, sont soumis aux dispositions de la loi sur l'eau.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L.123.1.5.7°) du Code de l'Urbanisme.

**En dehors de la zone inondable, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Toute construction et installation d'intérêt général nécessaire à la sécurité, à la gestion des eaux, au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) ou à la protection, à la conservation et à la gestion écologiques des sites, sous réserve d'une nécessité technique et d'une bonne insertion dans le site,
- Toute construction et installation nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces (cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les locaux sanitaires), à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

**En zone inondable :**

- Les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils n'entraient pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés en zone urbanisée.
- Les réalisations liées à des aménagements hydrauliques à condition de ne pas augmenter les risques et de ne pas diminuer le champ d'expansion des crues. Ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude hydraulique préalable.
- Les remblais ou endiguements justifiés par la protection de secteurs urbanisés et d'installations existantes sous réserve de ne pas aggraver le risque pour le voisinage.

**ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. La création de nouveaux accès sur la RD 178 est interdite.

**ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau non directement nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

**ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- RD 178 : 100 mètres par rapport à l'axe.
  - RD 31, RD 23 et RD 223 : 25 mètres par rapport à l'axe.
    - 5 m par rapport à l'alignement des voies communales,
    - 35 m des berges des cours d'eau identifiés et annexés au PLU,
- Aucune règle de distance n'est imposée par rapport aux voies privées.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, etc... Dans ce cas, la marge de recul est réduite à 15 m de l'axe pour les RD 23, 31 et 223, et 20 m de l'axe de la RD 178.

De plus, hormis pour les reculs sur voies départementales, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- o pour les annexes et en cas d'extension d'un bâtiment existant, à l'arrière du bâtiment existant ou au droit du nu de la façade existante, si cela n'aggrave pas les conditions de sécurité routière,
- o lorsque le projet est nécessaire à la gestion de la voirie, concerne un ouvrage d'infrastructure ou un équipement d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'infrastructure et aux équipements d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

- Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques...), sous réserve du respect des dispositions de l'article N2.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.
- Toute construction nouvelle devra s'intégrer dans son environnement :
  - simplicité et proportions des volumes,
  - qualité et pérennité des matériaux,
  - harmonie des couleurs et des éléments d'ornement.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle

et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## CHAPITRE X - ZONE Nac

### TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone correspond à un site d'extraction.

Rappels :

- Toute modification d'un élément repéré au zonage en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une demande de déclaration préalable,
- Les clôtures non agricoles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Le permis de démolir est obligatoire pour les éléments de patrimoine repérés au zonage.

### ARTICLE Nac 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les activités, constructions, installations et travaux divers incompatibles avec la nature de la zone et non mentionnés à l'article Nac2,

### ARTICLE Nac 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés s'ils sont nécessaires aux occupations ou d'utilisations des sols autorisées, et si la topographie l'exige.
- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de carrières.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des équipements implantés sur la zone.

## **ARTICLE Nac 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **I. Voirie**

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales.

### **II. Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par un passage aménagé sur les parcelles voisines, éventuellement obtenu par la servitude prévue à l'article L.682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité pour des raisons de sécurité, en l'absence de mesure d'apaisement du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la plus faible.

## **ARTICLE Nac 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les dispositifs de réduction des consommations, de recyclage des eaux usées et des déchets, de récupération des eaux de pluie et de production d'énergies renouvelables sont autorisés.

Les raccordements devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, de téléphone ou d'eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **I. Alimentation en eau**

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est possible pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant.

L'installation d'un puits ou d'un forage nécessite la délivrance d'une autorisation spécifique, notamment en cas de consommation de l'eau puisée.

## II. Électricité et télécommunications

Le raccordement aux réseaux physiques de télécommunication est conseillé de façon à limiter les émissions d'ondes.

L'alimentation électrique est nécessaire à toute construction ou installation soumise à une autorisation d'urbanisme. Le système d'alimentation est au choix du pétitionnaire : raccordement au réseau public ou alimentation autonome.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## III. Assainissement

### a) Eaux usées

Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.

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

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et les prescriptions du Service Public d'Assainissement non Collectif. Ce dispositif autonome peut être individuel, ou groupé entre constructions nécessitant un assainissement.

Le dispositif autonome groupé répond à un intérêt collectif conformément à la notice assainissement annexée au PLU, en particulier en cas de réhabilitation des systèmes existants.

En présence de réseau collectif d'assainissement, tout projet doit être raccordé au réseau d'assainissement par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates, à la charge exclusive du pétitionnaire.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis aux législations relatives à la santé publique et le cas échéant aux installations classées. L'évacuation des eaux usées non-domestiques est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet spécifique. Un pré-traitement pourra être imposé pour certains effluents nocifs.

L'utilisation de toilettes n'utilisant pas d'eau est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur.

### b) Eaux pluviales

Tout projet devra se conformer à la notice sanitaire annexée au PLU :

- respect du principe de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet,
- respect de la continuité des écoulements, sans préjudice pour les fonds voisins,
- obligation de raccordement au réseau eaux pluviales par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates.

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur. Entre autres, le dispositif devra être déclaré en mairie, et un compteur des volumes récupérés devra être installé. Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré

dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

#### **IV. Recyclage et déchets**

L'usage de composteurs des déchets organiques est conseillé, sans préjudice pour la salubrité publique.

### **ARTICLE Nac 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'assainissement des eaux usées dans de bonnes conditions.

### **ARTICLE Nac 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies communales. Aucune règle de distance n'est imposée par rapport aux voies privées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet est nécessaire à la gestion de la voirie, concerne un ouvrage d'infrastructure ou un équipement d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Nac 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone doivent être édifiées en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Nac 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE Nac 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

## **ARTICLE Nac 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone est limitée à 6 m à l'égout de toit ou à l'acrotère, soit un gabarit correspondant à un rez-de-chaussée + un niveau + combles ou attique. Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.

Pour les constructions avec attique, celui-ci s'inscrira dans un pan de 45° par rapport au pan de mur principal. Cette disposition ne s'applique pas aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

La hauteur maximum des annexes est limitée 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions.

## **ARTICLE Nac 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **a) Constructions**

Toute construction nouvelle devra s'intégrer dans son environnement :

- simplicité et proportions des volumes,
- qualité et pérennité des matériaux,
- harmonie des couleurs et des éléments d'ornement,

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf sur les murs de bâtiments de travail agricole où un rejointoiement soigné et une peinture peuvent être tolérés. Les bardages métalliques non recouverts d'une peinture ou d'un traitement de surface approprié sont interdits.

Les bardages en métaux brillants sont interdits pour les toitures et les parois verticales.

### **b) Toitures**

Les couvertures des habitations autorisées seront en ardoises ou faites d'un autre matériau d'aspect identique. L'utilisation de tuile est réservée aux

extensions des bâtiments qui en sont déjà couverts. La couverture des annexes pourra être de nature différente de la construction principale. L'utilisation de fibrociment est interdite.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures terrasses sont admises avec une pente maximale de 12%, à condition d'être végétalisées et si elles ne sont pas accessibles.

### **c) Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière, en particulier pour la visibilité. Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures doivent s'intégrer avec harmonie dans le paysage et ne doivent pas dépasser 2 mètres. Les piliers des portails ou d'entrées pourront être plus hauts de façon mesurée.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Sont interdits :

- Les clôtures en plaques de béton moulées de type palplanches, autorisées uniquement en limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0.3 m et d'être de teinte similaire aux bâtiments limitrophes.
- Les matériaux de type « bâche brise-vent »,
- La tôle ondulée,
- Les murs parpaings non enduits,
- Les panneaux de PVC plein.

## **ARTICLE Nac 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

## **ARTICLE Nac 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **ARTICLE Nac 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## CHAPITRE XI - ZONE Ne

### TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ne correspond aux activités de petite industrie, d'artisanat, de services et d'équipements publics implantées en zone rurale. Seule l'extension limitée des constructions existantes est autorisée.

Rappels :

- les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- le permis de démolir est obligatoire pour les éléments de patrimoine repérés au zonage.

### ARTICLE Ne 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les activités, constructions, installations et travaux divers incompatibles avec la nature de la zone et non mentionnés à l'article Ne2,
- Le commerce,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées, à l'exception de celles autorisées à l'article Ne 2.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.

### ARTICLE Ne 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

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

- L'extension des constructions et installations :
  - o de petite industrie, d'artisanat, de service et d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - o ne portant pas atteinte à la sécurité publique, à la salubrité et à la tranquillité du voisinage,
  - o compatibles avec le fonctionnement et les capacités des infrastructures publiques existantes,
- Les locaux de surveillance des bâtiments d'activités implantés dans la zone, sous réserve que leur surface n'excède pas 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les constructions légères de loisirs à usage d'hôtellerie dans le cadre d'une activité de restauration réception,

- L'aménagement d'espaces publics et d'aires de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires aux occupations ou d'utilisations des sols autorisées, et si la topographie l'exige.

### **ARTICLE N° 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **I. Voirie**

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.

Les voies nouvelles ne pourront être inférieures à 6 mètres de largeur et une plateforme d'au moins 9 mètres. Ces largeurs peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

#### **II. Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par un passage aménagé sur les parcelles voisines, éventuellement obtenu par la servitude prévue à l'article L.682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité pour des raisons de sécurité, en l'absence de mesure d'apaisement du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la plus faible. En outre, tout accès doit être réalisé sur la voie dite d'intérêt communautaire si elle existe.

### **ARTICLE N° 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les dispositifs de réduction des consommations, de recyclage des eaux usées et des déchets, de récupération des eaux de pluie et de production d'énergies renouvelables sont autorisés.

Toute interconnexion entre réseaux publics et réseaux privés est interdite.

Les raccordements devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Les coffrets de raccordement de branchement individuels ou collectifs et les accessoires comme les boîtes à lettres devront être conçus de façon à garantir leur insertion paysagère. Ils devront être inclus dans le bâti, dans la clôture ou par tout autre dispositif bien intégré dans le paysage. Les dispositifs de coupure devront rester accessibles depuis le domaine public.

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

### **II. Électricité et télécommunications**

L'alimentation électrique est nécessaire à toute construction ou installation soumise à une autorisation d'urbanisme. Le système d'alimentation est au choix du pétitionnaire : raccordement au réseau public ou alimentation autonome.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, les fossés ou les canalisations d'eaux pluviales est interdite,

Le raccordement au réseau assainissement par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis à la législation relative à la santé publique et le cas échéant aux installations classées.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet spécifique. Un pré-traitement pourra être imposé pour certains effluents nocifs. En application de l'article R1321-54 du Code de la Santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau de réseau public doit être installée.

#### **b) Eaux pluviales**

Tout projet devra se conformer à la notice sanitaire annexée au PLU :

- respect du principe de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet,
- respect de la continuité des écoulements, sans préjudice pour les fonds voisins,
- obligation de raccordement au réseau eaux pluviales par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates.

Dans le cas d'une extension, seule celle-ci est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation, sans obligation de rattrapage de la situation préexistante.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, les prescriptions à respecter sont déterminées après étude hydraulique sur le périmètre de l'opération.

#### **IV. Recyclage et déchets**

L'usage de composteurs des déchets organiques est conseillé, sans préjudice pour la salubrité publique.

### **ARTICLE Ne 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière

### **ARTICLE Ne 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis à la règle qui suit dans cet article.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies.

### **ARTICLE Ne 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis à la règle qui suit dans cet article.

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

### **ARTICLE Ne 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE Ne 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE Ne 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas de nécessité technique, aux ouvrages techniques de superstructure et aux équipements d'intérêt public ou collectif.

**ARTICLE Ne 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques...), sous réserve du respect des dispositions de l'article Ne2.

Les bâtiments, quels que soient leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les clôtures minérales ou végétales vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux, et doublées d'une haie vive libre et variée, dans ce cas la haie sera plantée devant le grillage du côté espace public. Les grilles et les poteaux devront être teintés ; la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m, sauf besoin particulier lié à la nature de l'activité exercée.

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

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

**ARTICLE Ne 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par les constructions et installations. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques et implanté sur l'assiette foncière de la construction ou sur un terrain avoisinant.

Un emplacement pour le rangement des vélos devra être prévu à l'intérieur des constructions.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

**ARTICLE Ne 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus. Leur imperméabilisation est à limiter, conformément aux dispositions de l'article Ne4.

Ils doivent pouvoir garantir le retournement des véhicules, en particulier poids lourds, à l'intérieur de l'unité foncière.

Les aires de dépôts à l'air libre doivent être intégrées dans le projet ou faire l'objet d'une insertion paysagère.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

#### **ARTICLE Ne 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## CHAPITRE XII - ZONE NL

### TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone NL est une zone naturelle de loisirs.  
Elle comprend un sous-secteur NLtv, au Tertre Rouge.  
Une partie de la zone NL est soumise au risque d'inondation.

Rappels :

- Les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Le permis de démolir est obligatoire pour les éléments de patrimoine repérés au zonage.

#### ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les activités, constructions, installations et travaux divers incompatibles avec la nature de la zone et non mentionnés à l'article NL2,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.

**De plus, en zone inondable localisée au document graphique :**

- Toutes constructions ou installation à l'exception de celles autorisées à l'article NL2,
- Les clôtures pleines,
- Le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau ou de produits sensibles à l'eau.

#### ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ainsi que les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

**De plus, en sous-secteur NLtv :**

- Les constructions et aménagements nécessaires à l'implantation d'un théâtre de verdure,
- Les constructions ou annexes (sanitaire, buvette,...) nécessaires ou liés aux activités d'un théâtre de verdure, sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- Les aires naturelles de stationnement,

- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées, et si la topographie l'exige.
- Dans les zones humides repérées aux documents graphiques, les exhaussements et affouillements ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la gestion du réseau hydraulique et/ou à la sécurité des personnes, dès lors que ces aménagements sont d'intérêt public ou d'intérêt général. Les autres projets, dans ces zones, sont soumis aux dispositions de la loi sur l'eau.

**En zone inondable :**

- Les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils n'entraient pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés en zone urbanisée.
- Les réalisations liées à des aménagements hydrauliques à condition de ne pas augmenter les risques et de ne pas diminuer le champ d'expansion des crues. Ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude hydraulique préalable.
- Les remblais ou endiguements justifiés par la protection de secteurs urbanisés et d'installations existantes sous réserve de ne pas aggraver le risque pour le voisinage.

**ARTICLE NL 3 à NL5**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis à la règle qui suit dans cet article.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres des voies et emprises publiques.

**ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis à la règle qui suit dans cet article.

Les constructions autorisées seront implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

**ARTICLE NL 8 à NL 13**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE NL 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## CHAPITRE XIII - ZONE Ns

### TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette correspond à la station d'épuration du Ronderais.  
Une partie de cette zone est soumise au risque d'inondation.

#### ARTICLE Ns 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les activités, constructions, installations et travaux divers incompatibles avec la nature de la zone et non mentionnés à l'article Ns2,

**De plus, en zone inondable localisée au document graphique :**

- Toutes constructions ou installation à l'exception de celles autorisées à l'article Ns2,
- Les clôtures pleines,
- Le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau ou de produits sensibles à l'eau.

#### ARTICLE Ns 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions, installations, aménagements, affouillements exhaussements et travaux hydrauliques nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectifs et l'exploitation de stations d'épuration,
- Les installations de production d'énergie renouvelables comme les éoliennes, les centrales solaires, les centrales et plateforme biomasse, les équipements de méthanisation et les équipements micro-hydraulique ainsi que leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, installations de stockage d'énergie...).

**En zone inondable :**

- Les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés en zone urbanisée.
- Les réalisations liées à des aménagements hydrauliques à condition de ne pas augmenter les risques et de ne pas diminuer le champ d'expansion des crues. Ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude hydraulique préalable.
- Les remblais ou endiguements justifiés par la protection de secteurs urbanisés et d'installations existantes sous réserve de ne pas aggraver le risque pour le voisinage.

### **ARTICLE Ns 3 à Ns 5**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE Ns 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies.

### **ARTICLE Ns 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

### **ARTICLE Ns 8 à Ns 12**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE Ns 13 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

### **ARTICLE Ns 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet