

Département du MAINE-ET-LOIRE
Commune de BEAULIEU SUR LAYON

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

-3-
REGLEMENT

ETAPE : MODIFICATION N°1

APPROUVE LE : 3/10/2022

SOMMAIRE

Titre I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES -----	1
Article 1	Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme -----	2
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols -----	2
Article 3	Division du territoire en zones -----	3
Article 4	Adaptations mineures -----	5
Titre II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES -----	6
Zone UA	-----	7
Zone UB	-----	19
Zone UE	-----	32
Zone UYa	-----	40
Zone UV	-----	48
Titre III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER -----	58
Zone 1AU	-----	59
Zone 2AU	-----	74
Zone AU	-----	76
Titre IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES -----	82
Zone A	-----	83
Titre V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES -----	94
Zone N	-----	95



COMMUNE DE BEAULIEU SUR LAYON

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

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

1

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ADAPTATIONS MINEURES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **BEAULIEU SUR LAYON**.

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

2.1 Sont et demeurent applicables au territoire communal Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

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

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

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

| 2

2.3 Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan.

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

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

2.5 Lotissements déjà approuvés

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

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

2.6 Titre III de la Loi du 27 septembre 1941

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

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

- | | | |
|-----------|---|----------|
| UA | Zone centrale ancienne à vocation mixte | 3 |
| UB | Zone d'extension récente de l'urbanisation affectée principalement à l'habitat

Secteur UBa : non desservi par l'assainissement collectif | |
| UE | Zone à vocation d'accueil des équipements et activités culturels, sportifs, scolaires et de loisirs. | |
| UY | Zone à vocation d'accueil des activités économiques, artisanales, commerciales et tertiaires.

Secteur UYa : non desservi par l'assainissement collectif | |
| UV | Zone de hameaux mixte, comprenant des activités agricoles, viticoles et d'habitat, susceptible d'une densification mesurée.

Secteur UVa : non desservi par l'assainissement collectif | |

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

- 1AU** Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme. Elle comprend les secteurs :
- 1AUc** destinée à la restructuration du centre bourg
- 1AUd** destinée à l'accueil mixte d'équipements et de logements
- 1AUya1** à vocation économique, correspondant au Parc d'Activité du Layon.
- 1AUya2** à vocation d'activités artisanale, commerciale et tertiaire.

2AUh Zone destinée à l'urbanisation future à long terme à destination principale d'habitat.

2AU Zone destinée à l'urbanisation future à long terme

AU Zone stricte d'urbanisation future.

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

A Zone de protection des potentiels agronomiques, biologiques, ou économiques des terres, affectée essentiellement à l'activité agricole et viticole.

Ab Zone de protection des potentiels agronomiques, biologiques, ou économiques des terres, interdisant toute construction nouvelle.

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

N Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, de leur caractère d'espaces naturels, et/ou de l'existence d'une exploitation forestière. Elle comprend les secteurs :

Ne correspondant aux équipements et activités de loisirs, services, tourisme et culture

Nh secteur de hameau non raccordé au réseau d'assainissement collectif, autorisant seulement l'évolution de l'existant.

NL soumis à protection de site, dans laquelle peuvent être admis des équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation de sports, de tourisme et de loisirs.

Np zone de protection stricte correspondant au site Natura 2000 – Vallée du layon

4

3.2 Les documents graphiques comportent également :

→ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :

Bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan du P.L.U. (*article R.123-32 du Code de l'Urbanisme*).

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au Plan local d'urbanisme.

Le propriétaire du terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

- 4.1 Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones** ne peuvent faire l'objet que "d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).
- 4.2 Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées** par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :
- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles,
 - ou qui sont sans effet à leur égard.



**COMMUNE DE
BEAULIEU**

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

ZONE UA

ZONE UB | 6

ZONE UE

ZONE UY

ZONE UV

ZONE UA

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

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

Un cône de visibilité recouvre une partie de la zone UA sur le secteur des Blouines, en direction des arrières bourg.

Compte tenu de la nature des sols (formation argileuse et marneuse) de la zone, celle-ci est susceptible d'être affectée par le phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. des recommandations, détaillées aux pages 52 et 53 du rapport de présentation, sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information préventive des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales

Sont interdits :

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

-La création de constructions et installations d'activités industrielles.

-Les bâtiments agricoles non liés à la viticulture.

-Les ouvertures de carrière.

-Les dépôts de véhicules usagés.

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

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

-Les sous-sols et les garages en sous-sol, à l'exception de ceux visés à l'article UA2.

-Le stationnement soumis à autorisation et les garages collectifs.

1.2. Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

7

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

2.1 Dispositions générales

Sont admis sous condition :

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

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

-Les équipements publics et d'intérêt public.

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

-La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que l'emprise au sol initiale soit maintenue.

-Les garages en sous-sol à condition que la rampe d'accès ne soit pas visible depuis les axes principaux.

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

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

-Les constructions, extensions et occupations à usage des activités viticoles, ainsi que les installations, classées ou non, nécessaires à leur fonctionnement, à condition :

- Que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant.
- Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances.
- Que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.

2.2 Autres dispositions :

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

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

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

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

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

-Compte tenu des risques d'instabilité du sol et du sous-sol, les constructions ou installations doivent tenir compte des caractéristiques du sol et du sous-sol. Il est recommandé une étude de sol préalable à toute construction.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

9

3.1 Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

3.2 Voirie

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

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des

services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour.

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

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

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

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

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

4.3 Eaux pluviales

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

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

4.4 Électricité, gaz, téléphone

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

4.5 Antennes paraboliques, mâtures ou treillis

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

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

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

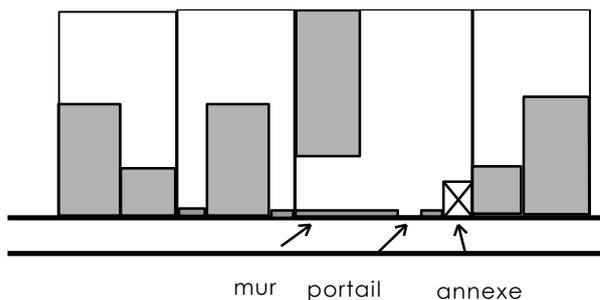
ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 Disposition générale**

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

6.2 Exceptions

L'implantation en retrait est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.



| 12

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

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales :

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

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

Toutefois, les implantations sur une seule limite séparative sont autorisées, dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'une marge d'isolement d'au moins 3 mètres par rapport à la limite latérale opposée est respectée,
- lorsque sur les parcelles voisines, aucun bâtiment ne borde la limite séparative.

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

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

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

13

b- Au-delà de la bande de 20 m :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

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

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

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

10.2 Hauteur absolue :

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- 7m à l'égout du toit
- 11 m au faîtage.

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

A l'intérieur du cône de visibilité, toute construction nouvelle ou extension de l'existant ne peut excéder la hauteur maximum de 6m.

14

10.3 Exception :

En cas d'extension d'une construction, une hauteur équivalente à celle du bâtiment d'origine est admise.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a - Pentes

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

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

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

Les toitures-terrasses ou un angle de toiture inférieur à 40° ne sont autorisés que si la conception architecturale du bâtiment le justifie, ou si la mise en place de capteurs solaires le nécessite, à condition de conserver une cohérence architecturale.

15

b - Couverture

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

Elle doit être réalisée :

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

Sont interdits :

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

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

A l'intérieur du cône de visibilité, l'emploi de matériaux métalliques, ou tout matériau brillant et non fondu dans l'environnement est interdit.

c - Ouvertures

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

Sont interdits :

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

d - Capteurs solaires et vérandas

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

e - Paraboles

Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

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

16

11.3 Façades

a - Aspect

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

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

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

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc..-.

A l'intérieur du cône de visibilité, l'emploi de matériaux métalliques, ou tout matériau brillant et non fondu dans l'environnement est interdit.

b - Ouvertures

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

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

11.4 Clôtures - aménagement des abords

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

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

a - sur rue et en limite des espaces publics (dans les conditions minimales fixées à l'article 6), afin de maintenir la continuité visuelle, par un mur ou un muret enduit, en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'une grille.

b - en limites séparatives par :

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

11-5 Constructions annexes

17

Aspects :

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

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

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

Matériaux :

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

Sont interdits :

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

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

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

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

13.1 Obligation de planter

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

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

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

Les terrains cultivés à protéger recensés au plan de zonage sont à préserver dans leur ensemble. Le défrichement est interdit. L'entretien des cultures par coupe ou abattage est autorisé.

18

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UB

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

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

Compte tenu de la nature des sols (formation argileuse et marneuse) de la zone, celle-ci est susceptible d'être affectée par le phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. des recommandations, détaillées aux pages 52 et 53 du rapport de présentation, sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information préventive des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

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

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

Sont interdits :

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

-La création de constructions et installations d'activités industrielles de toute nature.

-Les bâtiments agricoles, non liés à la viticulture

-Les ouvertures de carrières

-Les dépôts de véhicules usagés.

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

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

-Le stationnement soumis à autorisation et les garages collectifs

1.2. Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition :

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

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

-Les équipements publics et d'intérêt public.

-La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que l'emprise au sol initiale soit maintenue.

-Les constructions et installations, classées ou non pour l'environnement, à usage d'équipement, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, les installations soumises à déclaration, ainsi que les extensions des constructions et installations à usage industriel et d'entrepôt sont admis, sous réserve que :

- Leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- Que soient mis en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

-Les constructions, extensions et occupations à usage des activités viticoles, ainsi que les installations classées ou non, nécessaires à leur fonctionnement sont admises, à condition :

- que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant
- Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances
- Que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.

2.4 Autres dispositions :

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

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

-Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations

peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

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

-Compte tenu des risques d'instabilité du sol et du sous-sol, les constructions ou installations doivent tenir compte des caractéristiques du sol et du sous-sol. Il est recommandé une étude de sol préalable à toute construction.

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

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

3.2 Voirie

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

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

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

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

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

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

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

4.3 Eaux pluviales

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

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

23

4.4 Électricité, gaz, téléphone

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

4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

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

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

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

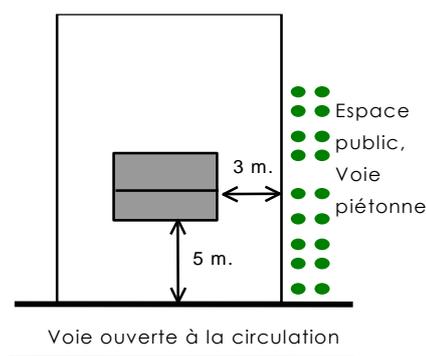
En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 Disposition générale**

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

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

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

**6.2 Exceptions**

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

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

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Disposition générale

Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées au plan de zonage.

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

7.2 Exceptions

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

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

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

8.1 Dispositions générales

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

8.2 Exceptions

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

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

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

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

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

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

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

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

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

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

10.2 Hauteur absolue :

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

- 6 m à l'égout du toit
- 10 m au faîtage.

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

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

Pour les autres constructions admises dans la zone (activité, équipement, etc.) la hauteur absolue est de 9m au faîtage.

26

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a. Pentes

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

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

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

Les toitures-terrasses ou un angle de toiture inférieur à 40° ne sont autorisés que si la conception architecturale du bâtiment le justifie ou si la mise en place de capteurs solaires le nécessitent, à condition de conserver une cohérence architecturale.

b - Couverture

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

Elle doit être réalisée :

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

| 27

Sont interdits :

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

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

c - Ouvertures

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

Sont interdits :

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

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

d - Capteurs solaires et vérandas

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

e - Paraboles

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

11.3 Façades

a - Aspect

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

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

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc..-.

b - Ouvertures

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

11.4 Clôtures - aménagement des abords

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

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

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

11-5 Constructions annexes

Aspects :

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

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

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

Matériaux :

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

Sont interdits :

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

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

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

Pour les créations de logements, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables : 2 places de stationnement par logement sur emprise privée du projet.

29

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

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

13.1 Obligation de planter

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

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

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

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UE

La zone UE est à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à l'implantation d'activités sociales, culturelles, sportives, de loisirs, touristiques.

Compte tenu de la nature des sols (formation argileuse et marneuse) de la zone, celle-ci est susceptible d'être affectée par le phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. des recommandations, détaillées aux pages 52 et 53 du rapport de présentation, sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information préventive des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

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

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et occupations du sol n'ayant pas vocation d'activités sociales, culturelles, sportives, de loisirs, touristique, ou d'équipements publics ou d'intérêt public.
- Les activités économiques d'ordre industriel, artisanal et commercial.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les bâtiments agricoles et/ou viticoles.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.

32

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

2.1 Dispositions générales :

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

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les extensions de toutes les activités préexistantes (installations classées ou non pour l'environnement) à la condition qu'elles n'engendrent pas une aggravation des risques et des nuisances pour la zone et le voisinage.

-Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités, à condition d'être intégré dans le volume du bâtiment d'activité.

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

- Que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- Que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

-Les équipements publics et d'intérêt public.

2.2 Autres dispositions :

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

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

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

-Compte tenu des risques d'instabilité du sol et du sous-sol, les constructions ou installations doivent tenir compte des caractéristiques du sol et du sous-sol. Il est recommandé une étude de sol préalable à toute construction.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

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

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

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

3.2 Voirie

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

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

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

34

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

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

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

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

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

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

b -Eaux pluviales

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

ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

Cependant, peuvent être admises :

- sans distance minimale de recul, les équipements et services publics et les constructions liées aux divers réseaux,
- les extensions et modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du document et implantées implantés à moins de 5m.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

35

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

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

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :

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

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

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

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

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

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

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

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

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

10.2 Hauteur absolue

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

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

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

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a - Pentes

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

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

b - Couverture

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

Elle doit être réalisée :

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

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

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

c - Ouvertures

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

11.3 Façades

a - Aspect

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

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

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

b - Ouvertures

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

11.4 Clôtures

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

Elles sont constituées par :

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

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

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

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

Constructions à usage d'équipement :

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

Logements de fonction :

2 places de stationnement par logement.

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

38

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

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

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

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UY α

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

La zone d'activité de « La Promenade » n'est pas raccordée à l'assainissement collectif.

Compte tenu de la nature des sols (formation argileuse et marneuse) de la zone, celle-ci est susceptible d'être affectée par le phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. des recommandations, détaillées aux pages 52 et 53 du rapport de présentation, sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information préventive des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

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

ARTICLE UY α 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales :

Sont interdits :

- Les établissements, installations classées ou non pour la protection de l'environnement ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité de la zone.
- Les constructions et installations d'activités industrielles.
- Les bâtiments agricoles et/ou viticoles.
- Les ouvertures de carrière.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
- Les sous-sols et les garages en sous-sol.
- Le stationnement soumis à autorisation et les garages collectifs.

40

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

2.1 Dispositions générales :

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

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

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

-Les équipements publics et d'intérêt public.

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

2.2 Autres dispositions :

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

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

-Compte tenu des risques d'instabilité du sol et du sous-sol, les constructions ou installations doivent tenir compte des caractéristiques du sol et du sous-sol. Il est recommandé une étude de sol préalable à toute construction.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UYα 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

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

Les accès directs aux voies à grande circulation ou aux déviations, sont interdites particulièrement sur la RN160.

3.2 Voirie

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

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

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

ARTICLE UYα 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

42

4.1 Eau potable

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

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

4.2 Eaux usées

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

4.3 Eaux pluviales

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

4.4 Électricité, gaz, téléphone

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

ARTICLE UYα 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Les parcelles doivent être d'une surface minimum de 1000m².

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

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

1 - par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :

Routes départementales : 10 m

Voies communales de desserte : 5 m

Cependant, peuvent être admises :

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

43

2 - Par rapport à la RD 54, jusqu'à une distance de 110m de l'axe de la RN160 : 25m au moins de l'axe

Par rapport à la RD 54, au-delà d'une distance de 110m de l'axe de la RN160 : 5m au moins en retrait de l'alignement (existant, à modifier ou à créer).

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

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

3 - par rapport à l'axe de la RN160 :

- routes classées à grande circulation : 75m

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

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- les bâtiments d'exploitation agricole
- les équipements liés aux divers réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

ARTICLE UYα 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :

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

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

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

44

ARTICLE UYα 9 EMPRISE AU SOL

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

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

ARTICLE UYα 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

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

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

10.2 Hauteur absolue

En zone UY, la hauteur absolue des constructions ne peut excéder 9m au faitage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

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

ARTICLE UY_a 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a - Pentes

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

b - Couverture

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

Elle doit être réalisée dans des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

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

c - Ouvertures

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

11.3 Façades

a - Aspect

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

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

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés...) est interdit.

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

En règle générale, les enseignes ne doivent pas faire saillie par rapport au volume de la construction

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres surtout pour des volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...).

Les angles devront être traités en évitant les arêtes vives.

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc..-.

b - Ouvertures

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

11.4 Clôtures

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

Elles sont constituées par :

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

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

ARTICLE UYα 12 STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE UYα 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

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

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

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

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

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

47

ARTICLE UYα 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UV

La zone UV correspond aux hameaux structurés susceptibles de se densifier mesurément.

Un secteur UVa a été créé correspondant à un secteur non raccordé à l'assainissement collectif.

Compte tenu de la nature des sols (formation argileuse et marneuse) de la zone, celle-ci est susceptible d'être affectée par le phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. des recommandations, détaillées aux pages 52 et 53 du rapport de présentation, sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information préventive des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

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

ARTICLE UV 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article UV2.

ARTICLE UV 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 48

2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition d'une bonne intégration à l'environnement et du respect du caractère de la zone :

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

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

-Les équipements publics et d'intérêt public.

-Les constructions neuves à usage d'habitation et/ou d'hébergement de loisirs

-L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol à compter de l'opposabilité du présent document.

-Les annexes aux constructions principales dans la limite de 30m².

- Les constructions et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, ainsi que leur extension, à usage d'artisanat, de bureaux, et services sous réserve qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'habitation principale et à condition :

- Que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- Que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant.
- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

-Les constructions, extensions et occupations à usage des activités viticoles, ainsi que les installations, classées ou non, nécessaires à leur fonctionnement, à condition :

- Que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant.
- Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances.
- Que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.

-La restauration par reconstruction partielle, l'aménagement ou l'extension, y compris en cas de sinistre, des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitat, à l'activité artisanale, tertiaire ou à l'hébergement de loisir.

-La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le volume soit en harmonie avec le voisinage et que l'alignement d'origine soit respecté.

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

-Les abris de jardin à condition d'avoir une superficie inférieure ou égale à 12 m².

2.2 Autres dispositions :

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

-Compte tenu des risques d'instabilité du sol et du sous-sol, les constructions ou installations doivent tenir compte des caractéristiques du sol et du sous-sol. Il est recommandé une étude de sol préalable à toute construction.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

Les accès directs sur la route départementale 54 peuvent être interdits pour des raisons de sécurité.

3.2 Voirie

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

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

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

ARTICLE UV 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage, un système de disconnection doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

4.2 Eaux usées

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

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

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

Dispositions particulières applicables au secteur UVa

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

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

4.3 Eaux pluviales

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

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

4.4 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

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

ARTICLE UV 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Dans le cas de la mise en place d'un assainissement autonome, les parcelles doivent être d'une surface minimum de 1000m².

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

6.1 Disposition générale

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

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

- à l'alignement des voies ou espaces publics,
- ou en retrait compris entre 5m minimum et 10m maximum par rapport à l'alignement des espaces publics.
- en retrait minimum de 10m par rapport à l'alignement de la RD n°54.

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

- pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ;
- pour assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état.

52

ARTICLE UV 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Disposition générale

Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées au plan de zonage.

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

7.2 Exceptions

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

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

8.1 Dispositions générales

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

8.2 Exceptions

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

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

ARTICLE UV 9 EMPRISE AU SOL

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

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

ARTICLE UV 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

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

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

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

10.2 Hauteur absolue :

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

- 7 m à l'égout du toit
- 11 m au faîtage.

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

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

Pour les autres constructions admises dans la zone (activité, équipement, etc.), la hauteur absolue est de 9m au faîtage.

ARTICLE UV 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a. Pentes

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

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

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

Les toitures-terrasses ou un angle de toiture inférieur à 40° ne sont autorisés que si la conception architecturale du bâtiment le justifie, ou si la mise en place de capteurs solaires le nécessite, à condition de conserver une cohérence architecturale.

b - Couverture

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

Pour les constructions à usage d'habitat, elle doit être réalisée :

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

Sont interdits :

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

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la couverture doit être réalisée dans des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

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

c - Ouvertures

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

Sont interdits :

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

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

55

d - Capteurs solaires et vérandas

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

e - Paraboles

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

11.3 Façades

a - Aspect

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

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

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc..-.

En outre, pour les bâtiments autres que ceux à usage d'habitat autorisés dans la zone :

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés...) est interdit.

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

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres surtout pour des volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...).

Les angles devront être traités en évitant les arêtes vives

b - Ouvertures

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

11.4 Clôtures - aménagement des abords

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

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

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

56

11-5 Constructions annexes

Aspects :

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

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

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

Matériaux :

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

Sont interdits :

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

ARTICLE UV 12 STATIONNEMENT

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

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

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

57

13.1 Obligation de planter

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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



COMMUNE DE BEAULIEU SUR LAYON

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

| 58

ZONE 2AU

ZONE AU

ZONE 1AU

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

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

Elle comprend les secteurs :

1AUc, correspondant à la restructuration du centre bourg

1AUd, à destination d'équipements et de logements

1AUha, à vocation d'opération d'habitat peu dense en raison de sa desserte en assainissement autonome

1AUya1, à vocation économique, correspondant au Parc d'Activité du Layon.

1AUya2, à destination d'activités artisanales, commerciales, et tertiaires.

Compte tenu de la nature des sols (formation argileuse et marneuse) de la zone, celle-ci est susceptible d'être affectée par le phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. des recommandations, détaillées aux pages 52 et 53 du rapport de présentation, sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information préventive des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

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

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

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

1.2 Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition :

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

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

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

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

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

2.2 Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUc :

Sont admis sous condition dans le secteur 1AUc :

Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'habitat, à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 5 logements.

Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Les activités et/ ou équipements commerciaux et de services, à condition :

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

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

-Les sous-sol et garages en sous-sol, à condition :

- D'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Que les aménagements des rampes d'accès respectent le bon fonctionnement de la zone et qu'elles soient intégrées dans leur environnement,
- Que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

2.3 Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUd :

Sont admis sous condition dans le secteur 1AUd :

Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'habitat, à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 5 logements.

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

- qu'elle ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

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

Les sous-sol et garages en sous-sol, à condition :

- D'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Que les aménagements des rampes d'accès respectent le bon fonctionnement de la zone et qu'elles soient intégrées dans leur environnement,
- Que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

61

2.5 Dispositions complémentaires, applicables au secteur 1AUya1 :

Sont admis sous condition dans le secteur 1AUya :

-Les opérations dont l'affectation dominante est l'activité artisanale et commerciale, de bureau et service, l'activité industrielle, d'entrepôts ou de stationnement

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

- Les constructions et installations liées à la circulation automobile,

-Les lotissements industriels et artisanaux

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou assurer la direction ou le gardiennage des établissement autorisés dans la zone.

2.6 Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUya2 :

Sont admis sous condition dans le secteur 1AUy :

-Les opérations dont l'affectation dominante est l'activité artisanale, commerciale ou de service.

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

2.7 Autres dispositions

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

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

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

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

-Compte tenu des risques d'instabilité du sol et du sous-sol, les constructions ou installations doivent tenir compte des caractéristiques du sol et du sous-sol. Il est recommandé une étude de sol préalable à toute construction.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

SECTEURS 1AUC ET 1AUD

CONCERNANT LES SECTEURS 1AUC et 1AUD, IL EST FAIT APPLICATION DES REGLES DEFINIES A LA SECTION 2 DE LA ZONE UA, SAUF EN CE QUI CONCERNE LES ARTICLES SUIVANTS :

ARTICLE 1AUC7 ET 1AUD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.2 Dispositions générales :

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

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

Toutefois, les implantations sur une seule limite séparative sont autorisées, dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'une marge d'isolement d'au moins 3 mètres par rapport à la limite latérale opposée est respectée,
- lorsque sur les parcelles voisines, aucun bâtiment ne borde la limite séparative.

63

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

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

L'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou, de services publics liés aux divers réseaux, n'est pas réglementée

b- Au-delà de la bande de 20 m :

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

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

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

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

ARTICLE 1AUC 10 ET 1AUD10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

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

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

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

10.2 Hauteur absolue :

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- 7m à l'égout du toit
- 11 m au faîtage.

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

64

10.3 Exception :

En cas d'extension d'une construction, une hauteur équivalente à celle du bâtiment d'origine est admise.

ARTICLE 1AUC 11 ET 1AUD11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a - Pentes

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

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

- les annexes, accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.

Les toitures-terrasses ou un angle de toiture inférieur à 40° ne sont autorisés que si la conception architecturale du bâtiment le justifie, ou si la mise en place de capteurs solaires le nécessitent, à condition de conserver une cohérence architecturale.

65

b - Couverture

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

Elle doit être réalisée :

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

Sont interdits :

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

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

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

c - Ouvertures

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

Sont interdits :

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

d - Capteurs solaires et vérandas

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

e - Paraboles

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

11.3 Façades

a - Aspect

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

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

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc..-.

b - Ouvertures

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

11.4 Clôtures - aménagement des abords

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

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

a - sur rue et en limite des espaces publics (dans les conditions minimales fixées à l'article 6), afin de maintenir la continuité visuelle, par un mur ou un muret enduit, en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'une grille.

b - en limites séparatives par :

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

11-5 Constructions annexes

Aspects :

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

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

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

Matériaux :

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

Sont interdits :

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

SECTEUR 1AUYa2

CONCERNANT LE SECTEUR 1AUya2, IL EST FAIT APPLICATION DES REGLES DEFINIES A LA SECTION 2 DE LA ZONE UYa.

SECTEUR 1AUYa1

CONCERNANT LE SECTEUR 1AUya1, IL EST FAIT APPLICATION DES ARTICLES SUIVANTS :

ARTICLE 1AUYa1 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

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

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès directs aux voies à grande circulation ou aux déviations, sont interdits particulièrement sur la RN160.

68

3.2 Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles de transit et de distribution doivent mesurer 4m de largeur d'e chaussée minimum.

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

ARTICLE 1AUYa1 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

En cas de desserte alternée, une disconnexion doit être mise en place pour protéger le réseau public contre d'éventuels retours d'eau.

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

4.2 Eaux usées

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

Un dispositif individuel d'assainissement sera mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Des réserves foncières seront prévues afin d'assurer un raccordement à un dispositif d'assainissement collectif réalisé ultérieurement.

En cas d'absence de réseau public et seulement dans ce cas :

- dans les opérations de faible importance qui ne nécessitent pas d'équipement collectif, les constructions nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies par un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur,
- dans les autres opérations, un réseau d'assainissement doit être réalisé par l'aménageur et raccordé soit au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit à une station d'épuration privée, soit à un dispositif d'assainissement collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux épurées doit être en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié. L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

69

4.3 Eaux pluviales

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

Lorsque le raccordement est impossible, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

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

ARTICLE 1AUyα1 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans tous les secteurs où le réseau public d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant, avec en particulier possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

Dans tous les cas pour être constructible, une unité foncière devra avoir une surface minimale de 1000m².

ARTICLE 1AUYa1 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

1- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :

Routes départementales et communales (existantes, à modifier ou à créer) : 10 m au moins en retrait

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci.

2- par rapport à l'axe des voies soumises à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

- L'autoroute A87 et ses bretelles d'accès : 100m au moins de l'axe
- routes classées à grande circulation, la RN160 : 35m au moins de l'axe

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

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

70

ARTICLE 1AUYa1 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 A l'intérieure de la zone

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

Cette distance peut être supprimée

- pour tout bâtiment implanté en limite de mitoyenneté lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)
- pour les bâtiments de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

7.3 En limite de zone

Les constructions de toute nature et les dépôts doivent être éloignés des limites de la zone d'une distance au moins égale à 10m.

ARTICLE 1AUyα1 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AUyα1 9 EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AUyα1 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

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

10.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16m.

ARTICLE 1AUyα1 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain et l'aménagement des espaces extérieurs projetés.

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

11.2 Toitures

a - Pentes

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

Les toitures doivent être cachées par des acrotères filants sur l'ensemble de la façade.

Les machineries et autres équipements techniques au-dessus de la couverture doivent avoir un aspect satisfaisant. L'intégration au bâtiment peut être imposée lorsque leur impact visuel la justifie.

b - Couverture

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades (bac acier de même teinte que la façade, fibro-ciment de teinte sombre, etc...) Les toitures en pente de bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) doivent présenter une unité de pente.

11.3 Façades

a - Aspect

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés...) est interdit.

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

En règle générale, les enseignes ne doivent pas faire saillie par rapport au volume de la construction.

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres surtout pour des volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...).

Les angles devront être traités en évitant les arêtes vives.

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

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

Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation peut s'avérer nécessaire pour contribuer à « fondre » les bâtiments et installations dans le paysage.

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc..-.

72

11.4 Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide, ainsi que les clôtures hautes en plaques ciment préfabriquées sont proscrites.

On aura plutôt recours à des clôtures de type grille ou grillage, doublés ou non d'une haie vive constituées de plusieurs essences locales.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2m ; une hauteur supérieure peut être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, par des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE 1AUyα1 12 STATIONNEMENT

Tout stationnement des véhicules de toutes catégories et toutes opérations de chargement et déchargement sont interdits sur les voies publiques.

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Pour les logements de fonction, il est demandé 2 places par logement.

ARTICLE 1AUYa1 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces intermédiaires entre les activités et les principales voies de communication (A87 et ses bretelles d'accès, RN160) feront l'objet d'un traitement paysager de mise en valeur.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUYa1 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE 2AU

La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

L'exploitation agricole ou viticole des sols y est maintenue jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du PLU, ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle comprend le secteur :

2AUh, à destination principale d'habitat.

Compte tenu de la nature des sols (formation argileuse et marneuse) de la zone, celle-ci est susceptible d'être affectée par le phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. des recommandations, détaillées aux pages 52 et 53 du rapport de présentation, sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information préventive des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

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

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

74

1.1 Dispositions générales :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 2 AU2

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

2.1 Dispositions générales

Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

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

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

-Les bâtiments annexes à une habitation se localisant dans une zone limitrophe -UB - à la condition d'être situé à moins de 30 m de la

construction principale et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone.

2.2 Autres dispositions

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

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

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

-Compte tenu des risques d'instabilité du sol et du sous-sol, les constructions ou installations doivent tenir compte des caractéristiques du sol et du sous-sol. Il est recommandé une étude de sol préalable à toute construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone A.

| 75

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE AU

La zone AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à très long terme, sans en maîtriser l'échéance.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

L'exploitation agricole ou viticole des sols y est maintenue jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du PLU, ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

Un cône de visibilité recouvre une partie de la zone AU sur le secteur des Blouines, en direction des arrières bourg.

Compte tenu de la nature des sols (formation argileuse et marneuse) de la zone, celle-ci est susceptible d'être affectée par le phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. des recommandations, détaillées aux pages 52 et 53 du rapport de présentation, sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information préventive des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

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

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

76

1.1 Dispositions générales :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article AU2

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

2.1 Dispositions générales

Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

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

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

-L'extension des constructions existantes.

-Les bâtiments annexes à une habitation se localisant dans une zone limitrophe -UB - à la condition d'être situé à moins de 30 m de la construction principale et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone.

2.2 Autres dispositions

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

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

-Compte tenu des risques d'instabilité du sol et du sous-sol, les constructions ou installations doivent tenir compte des caractéristiques du sol et du sous-sol. Il est recommandé une étude de sol préalable à toute construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

IL EST FAIT APPLICATION DES REGLES DEFINIES A LA SECTION 2 DE LA ZONE A, SAUF EN CE QUI CONCERNE LES ARTICLES SUIVANTS :

ARTICLE AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

77

10.1 Dispositions générales

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

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

10.2 Hauteur absolue

Pour les extensions des constructions existantes, une hauteur maximum équivalente à celle déjà mise en place est admise.

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

A l'intérieur du cône de visibilité, toute construction nouvelle ou extension de l'existant ne peut excéder la hauteur maximum de 6m.

ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a. Pentes

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

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

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

Les toitures-terrasses ou un angle de toiture inférieur à 40° ne sont autorisés que si la conception architecturale du bâtiment le justifie, ou si la mise en place de capteurs solaires le nécessitent, à condition de conserver une cohérence architecturale.

b - Couverture

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

78

Elle doit être réalisée :

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

Sont interdits :

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

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

A l'intérieur du cône de visibilité, l'emploi de matériaux métalliques, ou tout matériau brillant et non fondu dans l'environnement est interdit.

c - Ouvertures

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

Sont interdits :

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

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

d - Capteurs solaires et vérandas

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

e - Paraboles

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

11.3 Façades

a - Aspect

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

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

A l'intérieur du cône de visibilité, l'emploi de matériaux métalliques, ou tout matériau brillant et non fondu dans l'environnement est interdit.

b - Ouvertures

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

11.4 Clôtures - aménagement des abords

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

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

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- ou une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- ou une lisse horizontale,

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

11-5 Constructions annexes

Aspects :

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

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

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

Matériaux :

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

Sont interdits :

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

b - Ouvertures

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

11.4 Clôtures

Si elles sont nécessaires, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, notamment au regard de ses particularités rurales et agricoles.

Elles sont constituées par :

- soit une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- soit un talus planté d'essences locales.
- soit des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2 m, sauf impératifs techniques justifiés.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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



**COMMUNE DE
BEAULIEU**

**TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

ZONE A

ZONE A

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, utilisés par l'agriculture ou la viticulture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres.

Elle comprend le secteur :

Ab, de constructibilité limitée.

Un cône de visibilité recouvre une partie de la zone A sur le secteur des Blouines, en direction des arrières bourg.

Compte tenu de la nature des sols (formation argileuse et marneuse) de la zone, celle-ci est susceptible d'être affectée par le phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. des recommandations, détaillées aux pages 52 et 53 du rapport de présentation, sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information préventive des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article A2

83

1.2 Dispositions particulières applicables au secteur Ab :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article Ab2.

1.3 Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

2.1 Dispositions générales :

Dans la zone A sont admis sous conditions :

Les constructions et installations liées aux activités agricoles et leurs annexes, à condition d'être implantées à une distance minimale de 100m de toute limite des zones, à l'exception de celles liées aux activités agricoles préexistantes implantées à moins de 100m.

-Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

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

-Les constructions nouvelles à usage d'habitation, et leurs extensions, pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place. Une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes. Cette distance peut, toutefois, être portée à 100 m si des impératifs techniques dus à la nature du sol ou au relief du terrain le justifient.

Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner soit à l'habitation de l'exploitant, soit à des occupations de tourisme et de loisirs liées et complémentaires à l'activité agricole - telles que les tables d'hôtes, l'hébergement de loisirs, les fermes découvertes, le camping et le caravanage à la ferme, etc. – sous les conditions suivantes :

- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
- l'activité s'exerce en complément d'une exploitation agricole déjà existante et ne présente pas de gênes pour sa production ;
- l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.
- Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

-Dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant non lié à une exploitation agricole, l'aménagement ou l'extension limitée des constructions et installations existantes. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface d'origine conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- L'extension n'engendre pas de contraintes nouvelles pour l'acte de production agricole,
- La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40 m²
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² ou la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.

Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, **en vue de les destiner à des annexes d'un logement existant** (garage, bureau, lingerie, pièce de loisirs etc.), sous les conditions suivantes :

- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
- l'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol originelle.

Les constructions d'annexes aux habitations principales dans la limite de 30m² d'emprise au sol par unité foncière et d'un bâtiment par unité foncière, et localisés à une distance de 30m maximum de la construction principale.

Les abris de jardins liés à une habitation principale situés ou non dans la zone, dans la limite de 12 m² d'emprise au sol et localisés à une distance de 30m maximum de la construction principale.

Les piscines non couvertes d'une superficie maximum de 100m² d'emprise au sol et à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.

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

-Les équipements publics ou d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

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

-Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

-Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

2.2 Dispositions particulières applicables au secteur Ab :

Sont admis sous conditions :

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

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

-Dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant non lié à une exploitation agricole, l'aménagement ou l'extension limitée des constructions et installations existantes. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface d'origine conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- L'extension n'engendre pas de contraintes nouvelles pour l'acte de production agricole,
- La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40 m²
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² ou la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.

- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, **en vue de les destiner à des annexes d'un logement existant** (garage, bureau, lingerie, pièce de loisirs etc.), sous les conditions suivantes :

- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
- l'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol originelle.

- Les constructions d'annexes aux habitations principales dans la limite de 30m² d'emprise au sol par unité foncière et d'un bâtiment par unité foncière, et localisés à une distance de 30m maximum de la construction principale.

86

- Les abris de jardins liés à une habitation principale situés ou non dans la zone, dans la limite de 12 m² d'emprise au sol et localisés à une distance de 30m maximum de la construction principale.

2.3 Autres dispositions :

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

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

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

-Compte tenu des risques d'instabilité du sol et du sous-sol, les constructions ou installations doivent tenir compte des caractéristiques du sol et du sous-sol. Il est recommandé une étude de sol préalable à toute construction.

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

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

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

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

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

Les accès directs sur les routes classées à grande circulation et les routes départementales peuvent être interdits pour des raisons de sécurité.

3.2 Voirie

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

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

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

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise, sauf dans les cas suivants :

- pour les bâtiments accueillant du public,
- si la mesure est à destination de plus d'une unité d'habitation.

En cas de desserte alternée, un système de disconnexion doit être mis en place pour protéger le réseau public contre d'éventuels retours d'eau.

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

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

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

- L'autoroute A87 et bretelles d'accès : 100m
- routes classées à grande circulation, la RN160 : 75m

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

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

2- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :

Routes départementales et communales : 10 m

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

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

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt général

En cas de construction sur des terrains contigus aux zones U ou AU, un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé.

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

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

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

90

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

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

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

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

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit,
- 10 m au faîtage.

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

Pour les autres constructions autorisées, la hauteur absolue ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a - Pentes

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle compris entre 40° et 50° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Les toitures-terrasses ou un angle de toiture inférieur à 40° ne sont autorisés que si la conception architecturale du bâtiment le justifie, ou si la mise en place de capteurs solaires le nécessite, à condition de conserver une cohérence architecturale.

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

b - Couverture

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

Elle doit être réalisée :

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

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant

avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

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

c - Ouvertures

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

11.3 Façades

a - Aspect

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

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

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

b - Ouvertures

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

11.4 Clôtures

Si elles sont nécessaires, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, notamment au regard de ses particularités rurales et agricoles.

Elles sont constituées par :

- soit une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- soit un talus planté d'essences locales.
- soit des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2 m, sauf impératifs techniques justifiés.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter

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

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

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

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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



**COMMUNE DE
BEAULIEU**

TITRE V
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES**

ZONE N

ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle est composée de secteurs où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ce sont les secteurs :

Ne, correspondant aux équipements et activités de loisirs, services, tourisme et culture

Nh, correspondant aux écarts, non desservis par l'assainissement collectif, à l'intérieur desquels seule l'évolution de l'existant est autorisée.

Ni, soumis à protection de site, dans lequel peuvent être admis des équipements légers de plein air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs.

Np, zone naturelle de protection stricte correspondant au site Natura 2000-Vallée du Layon

La zone comprend en outre un site de carrière en activité.

Compte tenu de la nature des sols (formation argileuse et marneuse) de la zone, celle-ci est susceptible d'être affectée par le phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. des recommandations, détaillées aux pages 52 et 53 du rapport de présentation, sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information préventive des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

95

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article N2.

1.2 Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

2.1 Dispositions applicables à la zone N :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

-Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, d'activités autorisées dans la zone, ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou liés à l'activité des exploitations agricoles.

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

-Les équipements publics et d'intérêt public.

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

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

-L'extension des constructions existantes situées dans la présente zone dans la limite maximale de 30% de leur emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.

-L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement, à l'activité de loisirs, ou à l'activité tertiaire. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- Le bâtiment à aménager doit être situé à plus de 100 mètres de tous bâtiments d'activité agricole ;
- La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40m² ;
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.

-Les constructions et installations forestières strictement liées aux activités de gestion de la forêt.

-Les constructions d'annexes accolées ou situées à moins de 30 m de l'habitation ou de l'activité principale, que la construction principale soit située dans une zone limitrophe ou non, dans la limite d'une construction par unité foncière, et de 30m² d'emprise au sol maximum.

-Les piscines non couvertes d'une superficie maximum de 100m² d'emprise au sol et à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.

-Les constructions et aménagements de pavillon de vigne d'une emprise maximum de 10m².

-Les constructions et installations strictement liées à l'activité viticole, ainsi que les habitations destinées au logement des exploitants.

A l'intérieur du périmètre de carrière reporté au plan de zonage, les constructions, installations, et annexes nécessaires à l'activité de la carrière autorisée dans la zone.

-Les habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de l'activité autorisée dans la zone.

2.2 Dispositions particulières applicables au secteur Ne :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

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

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

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

-Les extensions et aménagements des constructions existantes autorisées dans la zone, à vocation de service (hôtellerie, restauration) sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme, ainsi que la construction d'annexes qui y sont liées.

-Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

97

2.3 Dispositions applicables au secteur Nh :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

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

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

-Les équipements publics et d'intérêt public.

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

-La reconstruction de construction démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.

-L'extension des constructions existantes situées dans la présente zone dans la limite maximale de 30% de leur emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.

-L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement, à l'activité de loisirs, ou à l'activité tertiaire. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- Le bâtiment à aménager doit être situé à plus de 100 mètres de tous bâtiments d'activité agricole ;
- La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40m² ;
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.

-La construction d'annexes accolées ou situées à moins de 30 m de l'habitation ou de l'activité principale, que la construction principale soit située dans une zone limitrophe ou non, dans la limite d'une construction par unité foncière, et de 30m² maximum d'emprise au sol.

- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

2.4 Dispositions particulières applicables au secteur NL :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

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

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

-Les équipements publics et d'intérêt public.

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

-Les constructions et installations légères de plein air, publiques ou collectives, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme et les annexes qui leurs sont liées.

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

-L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à une activité de loisirs sous les conditions suivantes :

- Le bâtiment à aménager doit être situé à plus de 100 mètres de tous bâtiments d'activité agricole ;
- La construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement ou son extension doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
- La surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.
- Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

2.5 Dispositions particulières applicables au secteur Np :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites y compris les travaux soumis à autorisation ou approbation administrative au titre de la Loi sur l'eau ou soumis à études ou notices d'impact.

2.6 Autres dispositions :

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

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

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

Titre III de la loi du 27 septembre 1941 : Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...), ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction des Affaires Culturelles des Pays de la Loire.

-A l'intérieur des zones de nuisances sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes

d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la protection contre le bruit.

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

-Compte tenu des risques d'instabilité du sol et du sous-sol, les constructions ou installations doivent tenir compte des caractéristiques du sol et du sous-sol. Il est recommandé une étude de sol préalable à toute construction.

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

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

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

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

Les accès directs sur les routes classées à grande circulation et les routes départementales peuvent être interdits pour des raisons de sécurité.

3.2 Voirie

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

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

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

102

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise, sauf dans les cas suivants :

- Pour les bâtiments accueillant du public,
- Si la mesure est à destination de plus d'une unité d'habitation.

En cas de desserte alternée, un système de disconnection doit être mis en place pour protéger le réseau public contre d'éventuels retours d'eau.

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

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

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dispositions générales :

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

103

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

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

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

- L'autoroute A87 et bretelles d'accès : 100m
- routes classées à grande circulation, la RN160 : 75m

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

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

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

2- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :

Voies départementales : 10 m

Voies communales : 5 m

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

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

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

En cas de construction sur des terrains contigus aux zones U ou AU, un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé.

104

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

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

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

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

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

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

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit,
- 10m au faîtage.

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

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

A l'intérieur du périmètre autorisant les activités liées à la carrière, les hauteurs de toute construction sont limitées à 6m maximum.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a - Pentes

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

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

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

Les toitures-terrasses ou un angle de toiture inférieur à 40° ne sont autorisés que si la conception architecturale du bâtiment le justifie, ou si la mise en place de capteurs solaires le nécessite, à condition de conserver une cohérence architecturale.

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

b - Couverture

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

Elle doit être réalisée :

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

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

Sont interdits :

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

106

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

c - Ouvertures

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

Sont interdits :

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

d - Capteurs solaires et vérandas

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

e - Paraboles

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

11.3 Façades

a - Aspect

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

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

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

Pour les constructions de bâtiments liés à l'activité viticole sont admis en façade :

- le bardage bois,
- les murs maçonnés selon un ton naturel et sobre,
- le bardage métallique dans la mesure où il n'est pas directement visible depuis le domaine public.

b - Ouvertures

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

108

11.4 Clôtures

Si elles sont nécessaires, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, notamment au regard de ses particularités rurales et agricoles.

Elles sont constituées par :

- soit une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- soit un talus planté d'essences locales.
- soit des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2 m, sauf impératifs techniques justifiés.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter

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

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

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

Les terrains de camping ou de caravaning, de même que les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

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

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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