

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

<i>Procédure</i>	<i>Date d'approbation</i>
Élaboration du PLU	8 novembre 2007
Modification n°1	27 juin 2013
Modification n°2	7 novembre 2016
Modification simplifiée n°1	24 mars 2011
Modification simplifiée n°2	16 janvier 2020
Modification simplifiée n°3	8 juillet 2021

SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	10
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	20
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....	30
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	40
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	48
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES D'URBANISATION FUTURE	54
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUB	55
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUE.....	65
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU	73
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	75
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	76
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	87
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N.....	88
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NH	96

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MAISDON-SUR-SEVRE.

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

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21, R 111.25 à R 111.47.

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

- R 111.2, salubrité ou sécurité publique
- R 111.4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111.15, protection de l'environnement
- R 111.21, dispositions relatives à l'aspect des constructions

Article R 111.2

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

Article R 111.4

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

Article R 111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110.1 et 110.2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à

modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

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

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

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

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

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

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

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

6. Les secteurs soumis à des risques d'inondation

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation conformément aux dispositions en vigueur.

Dans les secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Sèvre (arrêté préfectoral du 3 décembre 1998) et à l'Atlas des Zones Inondables de la Sèvre Nantaise, il convient de se reporter aux annexes du PLU (servitudes d'utilité publique) dans lesquelles figurent le champ d'application territorial du plan ainsi que les prescriptions applicables.

7. Archéologie

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

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

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

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

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2003-707 du 1er août 2003 induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la Direction Régionales des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3

hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les zones non aedificandi, les reculs par rapport aux axes de la voie, les alignements spécifiques, les accès interdits, les secteurs de bâtiments annexes, ainsi qu'au titre de l'art. L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme, les chemins, haies, boisements, zones humides, zones inondables, sites archéologiques et éléments du patrimoine à préserver.

Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones Ua, Ub, Uc, Ue et UL délimitées par des tiretés.
2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AU et 2 AU délimitées par des tiretés.
3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les zones A délimitées par des tiretés
4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N délimitées par des tiretés.
5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.
6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

D'autres informations figurent sur les documents graphiques (cf. en introduction au présent article 3), notamment les éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES – AUTORISATIONS SPECIALES – OUVRAGES SPECIFIQUES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

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

ARTICLE 5 – ENERGIE RENOUVELABLE ET PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

L'article L111-6-2 du code de l'urbanisme précise d'ailleurs :

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale

compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière.

Le premier alinéa est applicable six mois après la publication de la même loi.

De plus, conformément à l'article L128-1 du code de l'urbanisme, en zone urbaine ou en zone à urbaniser, « un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut être autorisé, par décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération ».

En l'occurrence, le règlement du PLU de Maisdon-sur-Sèvre offre cette possibilité à l'exception des secteurs compris dans des périmètres de protection de monuments historiques.

ARTICLE 6 – INFORMATIONS SUR LES RISQUES NATURELS MAJEURS

La commune de Maisdon-sur-Sèvre est soumise aux risques suivants :

- Risque d'inondation : PPRI de la Sèvre Nantaise, aléas moyen à très fort
- Risque sismique : aléa modéré
- Retrait – gonflement des sols dû aux argiles : risque faible à nul

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits depuis moins de dix ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants:

- "si les servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telles que la création d'un plan de prévention des risques, de l'application de retraits imposés par l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, d'un plan d'alignement,...

- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine, dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP ; il devra obtenir l'avis favorable de la DRAC s'il est situé en secteur archéologique,
- s'il s'agit de construction ou d'installation non compatible avec le caractère d'habitat en zone U et AU".

On rappelle que la commune de Maisdon-sur-Sèvre est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Sèvre Nantaise.

ARTICLE 8– DEFINITIONS COMMUNES

Emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction et la surface du terrain d'assiette du projet.

Espaces Boisés Classés (EBC) :

Sont classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (article L130-1 du code de l'urbanisme).

Espaces libres :

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au dessus du sol existant avant travaux.

ARTICLE 9 – PERMIS DE CONSTRUIRE GROUPES

En application de l'article R123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. Le P.L.U. de Maisdon-sur-Sèvre s'y oppose, hormis en zone 1AUba.

ARTICLE 10 – Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

**TITRE II. DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

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

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu, disposant des équipements essentiels.

RAPPEL

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les changements de destination des constructions à usage commercial en activité au 1^{er} janvier 2007, au bénéfice du logement, à l'exception des cas prévus à l'article Ua2.
- Les constructions et installations viticoles à l'exception de celles autorisées à l'article Ua 2,
- Les constructions et installations à usage agricole ou industriel,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ua 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),

- L'implantation d'éoliennes,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua 2.

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

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

- Toute nouvelle installation ou construction devra respecter les distances sanitaires en vigueur dont le principe d'application est énoncé à l'article L 111.3 du code rural.
- Les installations classées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que boulangeries, laveries, etc...
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté,
- Les locaux professionnels viticoles à condition qu'ils soient destinés à la vente,
- Les changements de destination des constructions à usage commercial en activité au 1^{er} janvier 2007, dans la mesure où leur activité est reconduite dans un autre local de la commune.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu,

notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5m de largeur et une plate-forme d'au moins 8m de largeur, Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

L'installation d'un surpresseur pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, est à la charge du constructeur.

II. Electricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique ou en cas de travaux de renforcement et de sécurisation, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux résiduaires liées aux activités autorisées dans la zone

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; l'évacuation des eaux résiduaires industrielles et viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

c) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

d) Déchets

- Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Toute nouvelle construction devra tenir compte des bâtiments situés de l'autre côté de la voie de façon à assurer le prospect en vue droite réciproque tel que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.

- **Le long de la rue des Abbés-Courtais, de la place des Tilleuls, de la rue Félix-Dugast**, les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées ou demandées :
 - lorsque le projet est situé sur un terrain d'angle,
 - lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
 - lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
 - lorsque le projet concerne une annexe,
 - lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt général (transfos, postes de relèvement, ...),
 - si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement.
- **Le long des autres voies, en dehors des plans d'alignement** reportés aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 5m minimum de l'alignement.
- Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :
 - lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
 - lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
 - lorsque le projet concerne une annexe,
 - lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt général,
 - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
 - si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement.

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

- **Dans une bande de 20m à partir de la limite d'alignement ou de recul fixée à l'art Ua6 :**
Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

– **Au-delà de la bande de 20m :**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, dans ces deux secteurs, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme. De même, les annexes et dépendances d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m à l'égout pourront être implantées en limite séparative joignant l'alignement.

Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt général n'est pas limitée.
- Le comble ne pourra être aménagé que sur un seul niveau.
- La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale ne devra pas dépasser 3m à l'égout du toit.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENA-GEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

a) Rénovation

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions et les formes.
- Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.
- Il est recommandé de consulter l'ouvrage « L'Architecture Rurale du Pays du Vignoble Nantais » du CAUE, figurant en annexe du PLU.

b) Construction

- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.
- Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière.

c) Toitures

- A l'exception des constructions dont l'architecture ne s'apparente pas à un style traditionnel, les constructions à usage d'habitation doivent avoir des toitures à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 20° et 35° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région. De même, les extensions de constructions existantes disposant en toiture d'une pente supérieure à 35° pourront être autorisées.

- Les toitures terrasses ne seront autorisées que dans deux cas :
 - Lorsque le projet concerne une construction d'architecture résolument contemporaine,
 - Lorsque la construction concerne une extension d'un bâtiment existant (terrassons).
- Les annexes et dépendances aux habitations pourront être couvertes :
 - De toitures constituées d'un ou plusieurs pans aux degrés de pentes identiques ou différents de ceux de la construction principale,
 - De toitures plates.
- Les ardoises naturelles pourront être autorisées en fonction de l'environnement existant.
- Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité. De plus, les bâtiments d'intérêt général pourront avoir des toitures-terrasses.

d) Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les clos, les murs de pierre doivent être conservés et entretenus.
- Les nouvelles clôtures doivent être constituées :
 - **à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul :**
 - par des murs non surmontés de grilles ou de grillages assurant la continuité du bâti. Les murs en pierre devront être édifiés à l'image des murs traditionnels du vignoble,
 - par un mur bahut de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1.40 m.
 - **en limite séparative au-delà de la marge de recul :**
 - par des murs de 2 m maximum de hauteur, non surmontés de grilles ou grillages,
 - par un grillage ou des lisses de bois.
- **Des prescriptions plus restrictives** pourront être définies pour les clôtures de terrains d'angle situés sur des carrefours où la visibilité risque d'être insuffisante.
- En cas de présence d'un mur de soutènement, la hauteur totale englobant celui-ci ainsi que les éléments de clôture ne dépassera pas 1.40 m, sauf en cas d'impossibilité technique particulière justifiée.
- Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 2 m.

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

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Appartement en immeuble collectif : Studio 2 pièces 3 pièces 4 pièces et plus • Groupe d'habitations • Maison individuelle hors lotissement • Lotissement à usage d'habitation • Foyer de personnes âgées 	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px; margin-right: 10px;"> 1 place par logement 1,5 places par logement 2 places par logement 2,5 places par logement </div> <div style="margin-left: 10px;"> + 1 place banalisée pour 4 logements </div> </div> 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements 2 places par logements 2 places par logements sur lot individuel, + 1 place banalisée pour 4 logements 1 place pour 5 logements
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de : moins de 150m² de surface de vente dans un bâtiment pré-existant moins de 150m² de surface de vente dans un nouveau bâtiment de 150 à 500m² de surface de vente de 500 à 1000m² de surface de vente de 1000 à 2000m² de surface de vente + de 2000m² de surface de vente • Bureau – services • Hôtel - restaurant <p><i>Les surfaces de vente mentionnées font référence à la surface de plancher des bâtiments</i></p>	30% de la surface de plancher 30% de la surface de plancher pas de minimum imposé 1 place par 30m ² de surface de vente 1 place par 30m ² de surface de vente 1 place par 15m ² de surface de vente 10 places par 100m ² de surface de vente 8 places par 100m ² de surface de vente 60% de la surface de plancher 1 place pour 10m ² de salle de restaurant + 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> • Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général 	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings existants à proximité, De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des espaces publics et répondre aux besoins de l'opération.

- Les opérations individuelles ou groupées destinées à l'habitat devront comprendre au moins une des places nécessaires par logement, matérialisée sur le terrain d'assiette du projet.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées. A défaut, une contribution financière pour non réalisation pourra être exigée par la commune.
- Pour toute construction de logement collectif et d'activités, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 2 % de la surface de plancher globale du bâtiment.

ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de terrain.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

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

La zone Ub est destinée à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat et aux services. Dans le prolongement du centre-bourg, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend un sous-secteur Ubb destiné à l'accueil des équipements d'intérêt général.

RAPPEL

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment à protéger et repéré au plan de zonage est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'éoliennes.

En dehors du secteur Ubb :

- Tous types de construction, clôture, affouillement et exhaussement dans les zones non aedificandi répertoriées dans les documents graphiques.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations viticoles à l'exception de celles autorisées à l'article Ub2.
- Les constructions et installations à usage agricole ou industriel,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ub2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,

- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- En outre, dans les espaces cultivés (jardins) repérés aux documents graphiques, toutes les constructions et installations autres que celles autorisées à l'article Ub 2.

En secteur Ubb :

- Toute construction et installation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ub 2.

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

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

En tous secteurs :

- Toute nouvelle installation ou construction devra respecter les distances sanitaires en vigueur dont le principe d'application est énoncé à l'article L 111.3 du code rural.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

En dehors du secteur Ubb :

- Les installations classées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que boulangeries, laveries, etc...
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les locaux professionnels viticoles à condition qu'ils soient destinés à la vente.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.

- Les constructions à usage d'hôtel doivent comporter une surface de plancher d'au moins 200 m².
- Dans les secteurs cultivés (jardins) repérés au document graphique, les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 9m².

En secteur Ubb :

- Les installations et constructions à condition d'être destinées à des équipements d'intérêt général ainsi que les logements de fonction nécessaires à leur fonctionnement.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - les sentiers piétons,
 - les sentiers touristiques.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5m de largeur et une plateforme d'au moins 8m de largeur, Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

- Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique ou en cas de travaux de renforcement et de sécurisation, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux résiduelles liées aux activités autorisées dans la zone

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles et viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

c) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

d) Déchets

- Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC- TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Toute nouvelle construction devra tenir compte des bâtiments situés de l'autre côté de la voie de façon à assurer le prospect en vue droite réciproque tel que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.

Hors agglomération :

- Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 25m de l'axe des routes départementales.
Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

En agglomération :

- **En dehors des plans d'alignement** reportés aux documents graphiques, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque le projet est situé sur un terrain d'angle,
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
- lorsque le projet concerne une annexe,

- lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt général (transfos, postes de relèvement, ...),
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement.

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

- **Dans une bande de 20m à partir de la limite d'alignement ou de recul fixée à l'art Ub6 :**

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

- **Au-delà de la bande de 20m :**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, dans ces deux secteurs, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme. De même, les annexes et dépendances d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m à l'égout pourront être implantées en limite séparative joignant l'alignement.

Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En dehors du secteur Ubb :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction.
- Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.
- Pour les lotissements ou groupes d'habitation à créer, les plans de composition et de division parcellaire des ensembles à usage d'habitation, pourront indiquer, au moyen d'une trame, les parties de parcelles où l'implantation des constructions (et leurs extensions ou annexes) est admise ou éventuellement, à l'inverse, celles où l'implantation est interdite.

Dans l'ensemble de la zone :

- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt général n'est pas limitée.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt général n'est pas limitée.
- Le comble ne pourra être aménagé que sur un seul niveau.
- La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale ne devra pas dépasser 3m à l'égout du toit.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.

- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.
- Les annexes doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière.

a) Toitures

- A l'exception des constructions dont l'architecture ne s'apparente pas à un style traditionnel, les constructions à usage d'habitation doivent avoir des toitures à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 20° et 35° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région.
- Les toitures terrasses ne seront autorisées que dans deux cas :
 - Lorsque le projet concerne une construction d'architecture résolument contemporaine,
 - Lorsque la construction concerne une extension d'un bâtiment existant (terrassons).
- Les annexes et dépendances aux habitations pourront être couvertes :
 - De toitures constituées d'un ou plusieurs pans aux degrés de pentes identiques ou différents de ceux de la construction principale,
 - De toitures plates.
- Les ardoises naturelles pourront être autorisées en fonction de l'environnement existant.
- Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.

b) Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les clos, les murs de pierre doivent être conservés et entretenus.
- Les nouvelles clôtures doivent être constituées par :
 - **à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul :**
 - par un mur bahut de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1.40 m,
 - **en limite séparative au-delà de la marge de recul :**
 - par des murs de 2 m maximum de hauteur, non surmontés de grilles ou grillages,
 - par un grillage ou des lisses de bois.
- **Des prescriptions plus restrictives** pourront être définies pour les clôtures de terrains d'angle situés sur des carrefours où la visibilité risque d'être insuffisante.
- En cas de présence d'un mur de soutènement, la hauteur totale englobant celui-ci ainsi que les éléments de clôture ne dépassera pas 1,40 m, sauf en cas d'impossibilité technique particulière justifiée.

- Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 2 m.
- Des hauteurs de clôtures, différentes, pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Appartement en immeuble collectif : Studio 2 pièces 3 pièces 4 pièces et plus • Groupe d'habitations • Maison individuelle hors lotissement • Lotissement à usage d'habitation • Foyer de personnes âgées 	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> 1 place par logement 1,5 places par logement 2 places par logement 2,5 places par logement </div> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">}</div> <div> + 1 place banalisée pour 4 logements </div> </div> 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements 2 places par logements 2 places par logements sur lot individuel, + 1 place banalisée pour 4 logements 1 place pour 5 logements
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de : moins de 150m² de surface de vente dans un bâtiment pré-existant moins de 150m² de surface de vente dans un nouveau bâtiment de 150 à 500m² de surface de vente de 500 à 1000m² de surface de vente de 1000 à 2000m² de surface de vente + de 2000m² de surface de vente • Bureau – services • Hôtel - restaurant <i>Les surfaces de vente mentionnées font référence à la surface de plancher des bâtiments</i>	30% de la surface de plancher 30% de la surface de plancher pas de minimum imposé 1 place par 30m ² de surface de vente 1 place par 30m ² de surface de vente 1 place par 15m ² de surface de vente 10 places par 100m ² de surface de vente 8 places par 100m ² de surface de vente 60% de la surface de plancher 1 place pour 10m ² de salle de restaurant + 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> • Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général 	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings existants à proximité, De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des espaces publics et des communs de villages.
- Les opérations individuelles ou groupées destinées à l'habitat devront comprendre au moins une des places nécessaires par logement, matérialisée sur le terrain d'assiette du projet.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées. A défaut, une contribution financière pour non réalisation pourra être exigée par la commune.
- Pour toute construction de logement collectif et d'activités, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 2 % de la surface de plancher globale du bâtiment.

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de terrain.
- Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 20 % (vingt pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Dans tous les cas, 10 % au moins de la surface de l'opération doivent être plantés d'arbres de haute tige.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols des équipements d'intérêt collectif n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

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

La zone Uc est constituée par d'anciens villages rattachés à l'agglomération de Maisdon-sur-Sèvre ou à celle de Monnières.

Non desservis complètement par l'assainissement collectif, leur densité est plus faible que celle du cœur d'agglomération.

RAPPEL

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment à protéger et repéré au plan de zonage est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tous types de construction, clôture, affouillement et exhaussement dans les zones non aedificandi répertoriées dans les documents graphiques.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations viticoles à l'exception de celles autorisées à l'article Uc2.
- Les constructions et installations à usage hôtelier, agricole ou industriel,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Uc2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- L'implantation d'éoliennes.

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

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

- Toute nouvelle installation ou construction devra respecter les distances sanitaires en vigueur dont le principe d'application est énoncé à l'article L 111.3 du code rural.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les installations classées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que boulangeries, laveries, etc...
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les activités viticoles à condition qu'il s'agisse d'une extension d'un local existant.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Uc 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies,

les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - les sentiers piétons,
 - les sentiers touristiques.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5m de largeur et une plateforme d'au moins 8m de largeur, Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique ou en cas de travaux de renforcement et de sécurisation, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, et ce, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome sera admis. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux résiduaires liées aux activités autorisées dans la zone

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles et viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

c) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

d) Déchets

- Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC- TIBLES

- En l'absence de réseau, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.
- Cette superficie devra être entièrement située en zone constructible.

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

Toute nouvelle construction devra tenir compte des bâtiments situés de l'autre côté de la voie de façon à assurer le prospect en vue droite réciproque tel que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.

Hors agglomération :

- Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 25m de l'axe des routes départementales.
Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

En agglomération :

- Toute nouvelle construction devra tenir compte des bâtiments situés de l'autre côté de la voie de façon à assurer le prospect en vue droite réciproque tel que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.
- Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque le projet est situé sur un terrain d'angle,
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
- lorsque le projet concerne une annexe,
- lorsque le projet concerne la surélévation d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la dernière révision générale et sous réserve de ne pas créer de gêne par rapport à la visibilité sur la voie,
- lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt général (transfos, postes de relèvement, ...),
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans une bande de 20m à partir de la limite d'alignement ou de recul fixée à l'art Uc6 :**

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

- **Au-delà de la bande de 20m :**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, dans ces deux secteurs, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme. De même, les annexes et dépendances d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m à l'égout pourront être implantées en limite séparative joignant l'alignement.

Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt général n'est pas limitée.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt général n'est pas limitée.
- Le comble ne pourra être aménagé que sur un seul niveau.
- La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale ne devra pas dépasser 3m à l'égout du toit.

ARTICLE U_c 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.
- Les annexes doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière.

a) Toitures

- A l'exception des constructions dont l'architecture ne s'apparente pas à un style traditionnel, les constructions à usage d'habitation doivent avoir des toitures à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 20° et 35° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région.
- Les toitures terrasses ne seront autorisées que dans deux cas :
 - Lorsque le projet concerne une construction d'architecture résolument contemporaine,
 - Lorsque la construction concerne une extension d'un bâtiment existant (terrassons).

- Les annexes et dépendances aux habitations pourront être couvertes :
 - De toitures constituées d'un ou plusieurs pans aux degrés de pentes identiques ou différents de ceux de la construction principale,
 - De toitures plates.
- Les ardoises naturelles pourront être autorisées en fonction de l'environnement existant.
- Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.

b) Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les clos, les murs de pierre doivent être conservés et entretenus.
- Les nouvelles clôtures doivent être constituées par :
 - **à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul :**
 - par un mur bahut de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1.40 m,
 - **en limite séparative au-delà de la marge de recul :**
 - par des murs de 2 m maximum de hauteur, non surmontés de grilles ou grillages,
 - par un grillage ou des lisses de bois.
- **Des prescriptions plus restrictives** pourront être définies pour les clôtures de terrains d'angle situés sur des carrefours où la visibilité risque d'être insuffisante.
- En cas de présence d'un mur de soutènement, la hauteur totale englobant celui-ci ainsi que les éléments de clôture ne dépassera pas 1,40 m, sauf en cas d'impossibilité technique particulière justifiée.
- Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 2 m.
- Des hauteurs de clôtures, différentes, pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière.

ARTICLE Uc 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
• Appartement en immeuble collectif :	

<p>Studio 2 pièces 3 pièces 4 pièces et plus</p> <ul style="list-style-type: none"> Groupe d'habitations Maison individuelle hors lotissement Lotissement à usage d'habitation Foyer de personnes âgées 	<p>1 place par logement + 1 place 1,5 places par logement banalisée pour 2 places par logement 4 logements 2,5 places par logement</p> <p>1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements 2 places par logements 2 places par logements sur lot individuel, + 1 place banalisée pour 4 logements</p> <p>1 place pour 5 logements</p>
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> Etablissement industriel ou artisanal Entrepôt Commerces de : moins de 150m² de surface de vente dans un bâtiment pré-existant moins de 150m² de surface de vente dans un nouveau bâtiment de 150 à 500m² de surface de vente de 500 à 1000m² de surface de vente de 1000 à 2000m² de surface de vente + de 2000m² de surface de vente Bureau – services Hôtel - restaurant <p><i>Les surfaces de vente mentionnées font référence à la surface de plancher des bâtiments</i></p>	<p>30% de la surface de plancher 30% de la surface de plancher</p> <p>pas de minimum imposé</p> <p>1 place par 30m² de surface de vente</p> <p>1 place par 30m² de surface de vente 1 place par 15m² de surface de vente 10 places par 100m² de surface de vente 8 places par 100m² de surface de vente</p> <p>60% de la surface de plancher 1 place pour 10m² de salle de restaurant + 1 place par chambre</p>
EQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général 	<p>Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings existants à proximité, <p>De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable</p>

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des espaces publics et des communs de villages.
- Les opérations individuelles ou groupées destinées à l'habitat devront comprendre au moins une des places nécessaires par logement, matérialisée sur le terrain d'assiette du projet.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées. A défaut, une contribution financière pour non réalisation pourra être exigée par la commune.
- Pour toute construction de logement collectif et d'activités, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 2 % de la surface de plancher globale du bâtiment.

ARTICLE Uc 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de terrain.
- Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés, (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 20 % (vingt pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Dans tous les cas, 10 % au moins de la surface de l'opération doivent être plantés d'arbres de haute tige.

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols des équipements d'intérêt collectif n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

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

Il s'agit d'une zone d'activités réservée aux constructions à usage d'industrie, de service, d'artisanat et de commerce.

Elle comprend un sous-secteur Uec destiné à l'accueil de commerces et activités de services (Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique). Les cinémas sont en revanche interdit.

RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tous types de construction, à l'exception des clôtures, dans les zones non aedificandi répertoriées dans les documents graphiques.
- Aucune installation ou construction ne sera autorisée en zone humide.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ue2,
- Les constructions et installations à usage agricole ou viticole,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- L'implantation d'éoliennes.

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

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

- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence est permanente, est autorisé sous réserve d'être nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, à condition qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas 90 m².
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

En outre en secteur Uec, seuls sont admis les commerces et activités de services (Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique). Des logements peuvent être admis aux étages des constructions qui auront une vocation commerciale au rez-de-chaussée.

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 7.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 7m de largeur et une plateforme d'au moins 10m de largeur, Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

Toute interconnexion entre réseau public et réseau privé est interdite.

II. Electricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique ou en cas de travaux de renforcement et de sécurisation, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées domestiques

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

b) Eaux usées résiduelles

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduelles liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement serait nécessaire.
- En l'attente de réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, sous réserve que le choix et l'implantation des ouvrages fassent l'objet d'une étude de faisabilité et soit conforme aux exigences en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, la

construction devra être alors raccordable directement au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

c) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Les constructions et installations doivent être implantées :
 - à au moins 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant)
 - à une distance minimale de 4 m ou sur la limite (avec réalisation d'un mur coupe-feu pour la zone Ue uniquement) par rapport aux autres emprises publiques.
- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général (transfos, postes de relèvement, ...) ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général ne sont pas soumises aux présentes dispositions.
- **En zone Ue :**
 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :
Les constructions doivent être édifiées :
 - soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6m,
 - soit à une distance minimale de 6m par rapport à chacune des limites.
 - Implantation par rapport aux autres limites :
Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6m par rapport aux autres limites.

- Zone non aedificandi :
Une zone non aedificandi de 20 m, portée sur le plan de zonage, correspond à une protection de la zone urbanisée.
- **En zone Uec :**
 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :
Les constructions doivent être édifiées :
 - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge minimale de 4m,
 - soit à une distance minimale de 4m par rapport à chacune des limites.
 - Implantation par rapport aux autres limites :
Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4m par rapport aux autres limites.

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

- La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 6 mètres.
- En zone Uec, cette distance est réduite à 4m.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture est fixée comme suit :

Destination	Egout de toiture	Toiture terrasse
Bureaux	6 mètres	6 mètres
Activités	Non réglementée	Non réglementée

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt général n'est pas limitée.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme,

et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
 - Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.
 - Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
 - Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.
 - Les annexes doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière.
 - Les clôtures minérales ou végétales vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux, et doublées d'une haie vive libre et variée. Les grilles et les poteaux devront être teintés.
- Les poteaux béton, les palplanches de bois et de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m, sauf pour les établissements nécessitant une protection particulière.
 - **Des prescriptions plus restrictives** pourront être définies pour les clôtures de terrains d'angle situés sur des carrefours où la visibilité risque d'être insuffisante.

ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

- Pour les logements de fonction, une des places de stationnement nécessaires sera obligatoirement matérialisée sur le terrain d'assiette du projet.
- Pour toute construction à usage d'activités, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 2 % de la surface de plancher globale du bâtiment.
- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
LOGEMENT DE FONCTION	
• Maison individuelle hors lotissement	2 places par logement
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de : moins de 150m² de surface de vente dans un bâtiment pré-existant moins de 150m² de surface de vente dans un nouveau bâtiment de 150 à 500m² de surface de vente de 500 à 1000m² de surface de vente de 1000 à 2000m² de surface de vente + de 2000m² de surface de vente • Bureau – services • Hôtel - restaurant <i>Les surfaces de vente mentionnées font référence à la surface de plancher des bâtiments</i>	30% de la surface de plancher 30% de la surface de plancher pas de minimum imposé 1 place par 30m ² de surface de vente 1 place par 30m ² de surface de vente 1 place par 15m ² de surface de vente 10 places par 100m ² de surface de vente 8 places par 100m ² de surface de vente 60% de la surface de plancher 1 place pour 10m ² de salle de restaurant + 1 place par chambre

ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par 50m² de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places. Des plantations d'essences locales seront réalisées en accompagnement des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances. En outre, des écrans boisés d'arbres de haute tige devront être réalisés sur l'unité foncière afin de limiter l'impact visuel, voire auditif, des constructions.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Les logements de fonction sont limités à une surface de plancher de 90 m².

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

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

La zone UL est destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions ou installations sont interdites sauf celles liées aux installations sportives ou de loisirs et celles mentionnées à l'article UL2.
- Les dépôts sauvages de matériaux, vieux véhicules, ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'implantation de constructions à usage hôtelier.
- L'implantation d'éoliennes.

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

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions à usage de direction, surveillance, gardiennage ou logements de fonction des activités implantées dans la zone à condition de leur être nécessaires.
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des activités autorisées dans la zone.
- Les aires sportives liées aux activités exercées dans la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UL 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - les sentiers piétons,
 - les sentiers touristiques.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5m de largeur et une plateforme d'au moins 8m de largeur, Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique ou en cas de travaux de renforcement et de sécurisation, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Hors agglomération :

- Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 25m de l'axe des routes départementales.
Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

En agglomération :

- Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet est situé sur un terrain d'angle,
- Lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet concerne une annexe,
- Lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt général (transfos, postes de relèvement, ...),

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

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture est fixée comme suit :

Destination	Egout de toiture	Toiture terrasse
locaux de surveillance, de direction, de gardiennage et logements de fonction	6 mètres	6 mètres
Annexes	3 mètres	3 mètres
Autres constructions	Non réglementée	Non réglementée

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif ou de services publics n'est pas limitée.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de

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

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.
- Les annexes doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière.
- Les constructions à usage de logement de fonction doivent avoir des toitures à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 20° et 35° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région.
- Les clôtures minérales ou végétales vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux, et doublées d'une haie vive libre et variée. Les grilles et les poteaux devront être teintés.

Les poteaux béton, les palplanches de bois et de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m, sauf pour les équipements et installations nécessitant une protection particulière.
- **Des prescriptions plus restrictives** pourront être définies pour les clôtures de terrains d'angle situés sur des carrefours où la visibilité risque d'être insuffisante.

ARTICLE UL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat, à l'exception des zones AU. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
LOGEMENT DE FONCTION	
• Maison individuelle hors lotissement	2 places par logements
EQUIPEMENTS	
• Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">- de leur nature,- du taux et du rythme de leur fréquentation,- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings existants à proximité, De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

ARTICLE UL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de terrain.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Les logements de fonction sont limités à une surface de plancher de 90 m².

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES
D'URBANISATION FUTURE**

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUb

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

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, répartie sur deux types de secteurs :

- 1AUb, destinés à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'habitat, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone. Afin d'éviter les constructions anarchiques, l'urbanisation de ces secteurs ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération. Le secteur du Fief de l'Alouette est zoné dans un sous-secteur 1AUba.
- 1AUbb, destinés à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'équipements d'intérêt général.

L'aménagement de certains de ces secteurs doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier PLU.

RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- L'implantation d'éoliennes.

En 1AUb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments à usage d'activités agricoles, viticoles ou industrielles,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AUb2,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

En 1AUbb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à un service public ou d'intérêt général.
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article 1AUb2 et sauf les aires de stationnement.

ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans toute la zone :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

En 1AUb :

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble respectant les orientations d'aménagement annexées au PLU.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les installations classées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que boulangeries, laveries, etc...
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- Les équipements d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

En 1AUbb :

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les équipements d'intérêt général.

ARTICLE 1Aub 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - les sentiers piétons,
 - les sentiers touristiques.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
- De plus, à l'exception du sous-secteur 1AUba, les voies doivent comporter une chaussée d'au moins 5m de largeur et une plate-forme d'au moins 8m de largeur,
Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

ARTICLE 1Aub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique ou en cas de travaux de renforcement et de sécurisation, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux résiduelles liées aux activités autorisées dans la zone

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles et viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

c) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

d) Déchets

- Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

ARTICLE 1Aub 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne pourra excéder 10 m.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet fait l'objet d'un permis groupé,
- lorsque le projet est situé sur un terrain d'angle,
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
- lorsque le projet concerne une annexe,
- lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt général (transfos, postes de relèvement, ...),
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement.

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

En dehors des prescriptions et préconisations pouvant figurer aux orientations d'aménagement :

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres de ces limites.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme. De même, les annexes et dépendances d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m à l'égout pourront être implantées en limite séparative joignant l'alignement.

Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général ne sont pas soumises à ces dispositions.

De plus, en sous-secteur 1AUba, les abris de jardin qui n'excèdent pas une surface de plancher de 12 m² pourront être implantés à moins de 2 m des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En dehors du sous-secteur 1AUba :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction.
- Dans les lotissements et autres opérations groupées, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.
- Pour les lotissements ou groupes d'habitation à créer, les plans de composition et de division parcellaire des ensembles à usage d'habitation, pourront indiquer, au moyen d'une trame, les parties de parcelles où l'implantation des constructions (et leurs extensions ou annexes) est admise ou éventuellement, à l'inverse, celles où l'implantation est interdite.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt général n'est pas limitée.

En sous-secteur 1AUba :

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt général n'est pas limitée.
- Le comble ne pourra être aménagé que sur un seul niveau.
- La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale ne devra pas dépasser 3m à l'égout du toit.

ARTICLE 1Aub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.
- Les annexes doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière.

a) Toitures :

- A l'exception des constructions dont l'architecture ne s'apparente pas à un style traditionnel, les constructions à usage d'habitation doivent avoir des toitures à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 20° et 35° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région.
- Les toitures terrasses ne seront autorisées que dans deux cas :
 - Lorsque le projet concerne une construction d'architecture résolument contemporaine,
 - Lorsque la construction concerne une extension d'un bâtiment existant (terrassons).
- Les annexes et dépendances aux habitations pourront être couvertes :

- De toitures constituées d'un ou plusieurs pans aux degrés de pentes identiques ou différents de ceux de la construction principale,
 - De toitures plates.
-
- Les ardoises naturelles pourront être autorisées en fonction de l'environnement existant.
 - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone, à l'exception des constructions liées aux réseaux d'intérêt général (transfos, ...). Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.

b) Clôtures :

En dehors du sous-secteur 1AUba :

- Les nouvelles clôtures doivent être constituées par :
 - **à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul :**
 - par un mur bahut de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1.40 m,
 - **en limite séparative au-delà de la marge de recul :**
 - par des murs de 2 m maximum de hauteur, non surmontés de grilles ou grillages,
 - par un grillage ou des lisses de bois.
- **Des prescriptions plus restrictives** pourront être définies pour les clôtures de terrains d'angle situés sur des carrefours où la visibilité risque d'être insuffisante.
- En cas de présence d'un mur de soutènement, la hauteur totale englobant celui-ci ainsi que les éléments de clôture ne dépassera pas 1,40 m, sauf en cas d'impossibilité technique particulière justifiée.
- Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 2 m.
- Des hauteurs de clôtures, différentes, pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière.

En sous-secteur 1AUba :

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR										
HABITAT											
<ul style="list-style-type: none"> Appartement en immeuble collectif : Studio 2 pièces 3 pièces 4 pièces et plus Groupe d'habitations Maison individuelle hors lotissement Lotissement à usage d'habitation Foyer de personnes âgées 	<table border="0"> <tr> <td> 1 place par logement 1,5 places par logement 2 places par logement 2,5 places par logement </td> <td> + 1 place banalisée pour 4 logements </td> </tr> <tr> <td colspan="2">1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2 places par logements</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2 places par logements sur lot individuel, + 1 place banalisée pour 4 logements</td> </tr> <tr> <td colspan="2">1 place pour 5 logements</td> </tr> </table>	1 place par logement 1,5 places par logement 2 places par logement 2,5 places par logement	+ 1 place banalisée pour 4 logements	1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements		2 places par logements		2 places par logements sur lot individuel, + 1 place banalisée pour 4 logements		1 place pour 5 logements	
1 place par logement 1,5 places par logement 2 places par logement 2,5 places par logement	+ 1 place banalisée pour 4 logements										
1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements											
2 places par logements											
2 places par logements sur lot individuel, + 1 place banalisée pour 4 logements											
1 place pour 5 logements											
ACTIVITES											
<ul style="list-style-type: none"> Etablissement industriel ou artisanal Entrepôt Commerces de : moins de 150m² de surface de vente dans un bâtiment pré-existant moins de 150m² de surface de vente dans un nouveau bâtiment de 150 à 500m² de surface de vente de 500 à 1000m² de surface de vente de 1000 à 2000m² de surface de vente + de 2000m² de surface de vente Bureau – services Hôtel - restaurant <p><i>Les surfaces de vente mentionnées font référence à la surface de plancher des bâtiments</i></p>	30% de la surface de plancher 30% de la surface de plancher pas de minimum imposé 1 place par 30m ² de surface de vente 1 place par 30m ² de surface de vente 1 place par 15m ² de surface de vente 10 places par 100m ² de surface de vente 8 places par 100m ² de surface de vente 60% de la surface de plancher 1 place pour 10m ² de salle de restaurant + 1 place par chambre										
EQUIPEMENTS											
<ul style="list-style-type: none"> Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général 	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings existants à proximité, De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable										

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des espaces publics et des communs de villages.

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.
- Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- Pour les maisons individuelles, en opération groupée ou non, une des places de stationnement nécessaires sera obligatoirement matérialisée sur le terrain d'assiette du projet.
- Pour toute construction de logement collectif et d'activités, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 2 % de la surface de plancher globale du bâtiment.

ARTICLE 1AUb 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

En dehors des prescriptions et préconisations pouvant figurer aux orientations d'aménagement :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de terrain.

ARTICLE 1AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUe

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

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation d'activités, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

Afin d'éviter les constructions anarchiques, l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération. L'aménagement de ces secteurs doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier PLU.

RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Aucune installation ou construction ne sera autorisée en zone humide.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ue2,
- Les constructions et installations à usage agricole ou viticole,
- Les constructions et installations à usage de commerce de détail,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- L'implantation d'éoliennes.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.
- Les constructions et installations autorisées dans cette zone ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble respectant les orientations d'aménagement annexées au PLU.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les constructions à usage d'habitation :
 - o Doivent être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone,
 - o Ne doivent pas dépasser en surface de plancher l'emprise au sol de la partie de bâtiment à usage d'activités,
 - o Ne doivent pas excéder une surface de plancher de 90 m²,
 - o Doivent être intégrées, en termes de volume, de matériaux constitutifs et d'aspects extérieurs au bâtiment principal à usage professionnel,
 - o Sont limitées à un logement au plus par lot.

ARTICLE 1AUe 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 7.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5m de largeur et une plateforme d'au moins 8m de largeur, Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

Toute interconnexion entre réseau public et réseau privé est interdite.

II. Electricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique ou en cas de travaux de renforcement et de sécurisation, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

- Dans les opérations groupées et les lotissements à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux résiduaires liées aux activités autorisées dans la zone

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement serait nécessaire.
- En l'attente de réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, sous réserve que le choix et l'implantation des ouvrages fassent l'objet d'une étude de faisabilité et soit conforme aux exigences en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, la construction devra être alors raccordable directement au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

c) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et opérations groupées à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

d) Déchets

- Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de lotissements à usage d'activités.

ARTICLE 1AUe 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC- TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

En dehors des prescriptions et préconisations pouvant figurer aux orientations d'aménagement :

Hors agglomération :

- Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 25m de l'axe des routes départementales.
Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

En agglomération :

- Les constructions et installations doivent être implantées :
 - à au moins 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant)
 - à une distance minimale de 4 m ou sur la limite (avec réalisation d'un mur coupe-feu) par rapport aux autres emprises publiques.
- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général (transfos, postes de relèvement, ...) ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

En dehors des prescriptions et préconisations pouvant figurer aux orientations d'aménagement :

- Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 4m,
- soit à une distance minimale de 4m par rapport à chacune des limites.

- Implantation par rapport aux autres limites :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4m par rapport aux autres limites.

Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

- La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 6 mètres.

- En opération groupée, cette distance s'applique entre deux constructions non contigües sur un même lot.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture est fixée comme suit :

Destination	Egout de toiture	Toiture terrasse
Bureaux	6 mètres	6 mètres
Activités	Non réglementée	Non réglementée

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt général n'est pas limitée.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.

- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.
- Les annexes doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière.
- Les aménagements des abords des occupations autorisées devront respecter les orientations d'aménagement de la zone. En particulier, l'implantation des clôtures devra garantir la circulation des grands animaux dans le corridor figurant à ces orientations.
- Les clôtures minérales ou végétales vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux, et doublées d'une haie vive libre et variée. Les grilles et les poteaux devront être teintés.

Les poteaux béton, les palplanches de bois et de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m, sauf pour les établissements nécessitant une protection particulière.
- **Des prescriptions plus restrictives** pourront être définies pour les clôtures de terrains d'angle situés sur des carrefours où la visibilité risque d'être insuffisante.

ARTICLE 1AUe 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- Pour les logements de fonction, une des places de stationnement nécessaires sera obligatoirement matérialisée sur le terrain d'assiette du projet.
- Pour toute construction à usage d'activités, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 2 % de la surface de plancher globale du bâtiment.

- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
LOGEMENT DE FONCTION	
• Maison individuelle hors lotissement	2 places par logement
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de : moins de 150m² de surface de vente dans un bâtiment pré-existant moins de 150m² de surface de vente dans un nouveau bâtiment de 150 à 500m² de surface de vente de 500 à 1000m² de surface de vente de 1000 à 2000m² de surface de vente + de 2000m² de surface de vente • Bureau – services • Hôtel - restaurant <i>Les surfaces de vente mentionnées font référence à la surface de plancher des bâtiments</i>	30% de la surface de plancher 30% de la surface de plancher pas de minimum imposé 1 place par 30m ² de surface de vente 1 place par 30m ² de surface de vente 1 place par 15m ² de surface de vente 10 places par 100m ² de surface de vente 8 places par 100m ² de surface de vente 60% de la surface de plancher 1 place pour 10m ² de salle de restaurant + 1 place par chambre

ARTICLE 1AUe 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

En dehors des prescriptions et préconisations pouvant figurer aux orientations d'aménagement :

- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par 50m² de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places. Des plantations d'essences locales seront réalisées en accompagnement des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances. En outre, des écrans boisés d'arbres de haute tige devront être réalisés sur l'unité foncière afin de limiter l'impact visuel, voire auditif, des constructions.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- En secteur 1AUe, les logements de fonction sont limités à une surface de plancher de 90m².

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

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

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone comprend un sous-secteur :

- 2AUb à vocation principale d'habitat

ARTICLE 2-AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2-AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- Les aménagements et extensions des bâtiments existants et la création d'annexes isolées, sous réserve que l'emprise au sol supplémentaire n'excède pas 30% de la surface existant à la date d'approbation de la présente révision, et que ces travaux ne compromettent pas le développement des voies futures, telles que mentionnées sur les documents graphiques du présent PLU.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLES 2-AU3 A 2-AU5

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2-AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération :

- Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 25m de l'axe des routes départementales.
Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

En agglomération :

- En dehors des marges de recul, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
- lorsque le projet concerne une annexe,
- lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt général (transfos, postes de relèvement, ...),
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement.

ARTICLE 2-AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de priorité doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLES 2-AU8 A 2-AU14

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**TITRE III. DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

Elle peut accueillir des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles et viticoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

RAPPEL

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

En zone d'aléa très fort du PPRI :

- Toute construction, installation et utilisation du sol, affouillement et remblaiement, digue et mur en zone humide ou en zone inondable, y compris les reconstructions après sinistre, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.
- La création de sous-sols, l'aménagement de sous-sols en locaux habitables.
- La création de nouveaux logements dans les constructions existantes à la date d'approbation du PPRI.
- Les clôtures à l'exception de celles autorisées à l'article A2.
- Les plantations à l'exception de celles autorisées à l'article A2.
- Les citernes contenant des produits polluants ou sensibles à l'eau et les stockages de produits dangereux solubles.

En zone d'aléa moyen du PPRI :

- Toute construction, installation et utilisation du sol, affouillement et remblaiement, digue et mur en zone humide ou en zone inondable, y compris les reconstructions après sinistre, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.
- La création de sous-sols, l'aménagement de sous-sols en locaux habitables.
- La création de nouveaux logements dans les constructions existantes à la date d'approbation du PPRI.
- Les clôtures à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

- Les citernes contenant des produits polluants ou sensibles à l'eau et les stockages de produits dangereux solubles.

En dehors du PPRI :

- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée à l'exception de celui exercé dans le cadre des aires naturelles de camping à la ferme.
- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou viticole, ou à un service public ou d'intérêt collectif.
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.

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

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

En zone d'aléa très fort du PPRI :

- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux,
- Les abris strictement nécessaires aux pompages d'eau,
- Les travaux d'entretien et de gestion courantes des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PPRI,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement, et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.
- Les clôtures dont les piquets ou poteaux sont espacés de plus de 4 mètres, sans saillie de fondation, constitués de 5 fils maximum et sans grillage.
- Le renouvellement et l'entretien des plantations existantes à la date d'approbation du PPRI.
- Les plantations nouvelles définies ci-dessous :
 - Les plantations à basses tiges sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2 mètres,
 - Les plantations isolées d'arbres fruitiers,
 - Les haies sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2 mètres,
 - Les plantations de berges utiles à la prévention des érosions : elles seront effectuées avec des sujets choisis parmi les espèces adaptées (frêne, aulne, saule) à l'exclusion des essences à racines traçantes,
 - Les plantations à hautes tiges en alignements sous les trois réserves suivantes :
 - La distance entre chaque arbre ne devra pas être inférieure à 12 mètres,

- Ces plantations devront être élaguées jusqu'à 1 mètre au-dessus des plus hautes eaux connues et ne comporteront aucune essence à racines traçantes,
- Ces plantations devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des rives de la Sèvre.

En zone d'aléa moyen du PPRI :

- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux,
- Les abris strictement nécessaires aux pompages d'eau,
- Les travaux d'entretien et de gestion courantes des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PPRI,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement, et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.
- Les installations liées à l'exploitation du sous-sol,
- Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et viticoles à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière et qu'elles soient implantées dans un rayon de 300 mètres du siège d'exploitation,
- Les abris de jardin, nécessaires à l'exploitation agricole ou viticole, dont l'emprise au sol devra être inférieure à 20m².
- Les extensions des logements existants seront autorisées sous réserve de ne pas augmenter de plus de 25m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PPRI, et que ces logements soient liés à une activité agricole ou viticole.
- Les extensions des bâtiments agricoles et viticoles sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PPRI.
- Les nouveaux logements de fonction sous réserve d'être nécessaires, dans les mêmes conditions qu'en dehors du PPRI, et à la condition supplémentaire suivante :
 - Ils comporteront un rez-de-chaussée situé à 0.50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- Les clôtures dont les piquets ou poteaux sont espacés de plus de 4 mètres, sans saillie de fondation, constitués de 5 fils maximum et sans grillage.

En dehors du PPRI :

- Les extensions des logements existants seront autorisées sous réserve qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher existant à la date

d'approbation de la présente révision, et que ces logements soient liés à une activité agricole ou viticole.

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être des logements de fonction directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations pour une présence permanente, et d'être implantées le plus près possible du siège d'exploitation (150 m maximum) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir ou dans la continuité du bâti existant le plus proche (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.
- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- Les logements de fonction nouveaux seront limités à un par exploitation et deux en cas de groupement professionnel.
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser l'accueil d'activités de diversification accessoires à l'activité agricole ou viticole, principale, (gîte rural, chambre d'hôtes, accueil pédagogique, etc.) à condition :
 - que cet aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité, et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
 - que l'affectation nouvelle devienne une activité de loisirs ou de tourisme,
 - que les bâtiments concernés n'aient plus aucune vocation agricole au regard des critères définis par les instances agricoles,
 - qu'il ne crée pas de logement supplémentaire,
 - que l'assainissement soit réalisable.
- La construction d'annexes aux constructions autorisées à condition qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété, dès lors que ces constructions sont liées à une activité agricole ou viticole.
- Les bâtiments d'élevage, les nouveaux chais, et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, et d'être implantées à plus de 100 m de toute limite de zone Ua, Ub, Uc, Ue, UL, 1AUb, 1AUe, 2AU et Nh.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux opérations autorisées.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées de 5 m de largeur minimum permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - les pistes cyclables
 - les sentiers piétons
 - les sentiers touristiques

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5m de largeur et une plateforme d'au moins 8m de largeur, Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Electricité - téléphone

- Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés à la charge du maître d'ouvrage.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

a) Eaux usées domestiques

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, et ce, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome sera admis. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux résiduelles industrielles

- Le rejet des eaux résiduelles industrielles dans un milieu naturel ou dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur. Dans le cas d'un raccordement au réseau, un pré-traitement peut notamment être prescrit.
- En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

c) Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

- Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
 - o RD 7, 58, 59, 74 et 76 : 25 m de l'axe
 - o autres voies : 10 m de l'axe

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

- En dehors des terrains le long des RD 7, 58, 59, 74 et 76, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :
 - Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
 - Lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
 - Lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
 - Lorsque le projet concerne une annexe,
 - Lorsque le projet concerne la surélévation d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la dernière révision générale et sous réserve de ne pas créer de gêne par rapport à la visibilité sur la voie,
 - Lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt général (transfos, postes de relèvement, ...),
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, ..., les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

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

- Les constructions à usage d'habitation peuvent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement), les fosses à l'air libre et les chais et assimilés doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nh et Nd. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants ou de chais existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Nh et Nd proches.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme.

Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture est fixée comme suit :

Destination	Egout de toiture	Toiture terrasse
Logements de fonction	6 mètres	6 mètres
Bâtiments utilitaires	Non réglementée	Non réglementée

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Dans les logements de fonction, le comble ne pourra être aménagé que sur un seul niveau.
- La hauteur maximale des annexes aux logements de fonction ne devra pas dépasser 3m à l'égout du toit.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre de l'article L123.1.5.7° du code l'urbanisme, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

a) Rénovation

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).
- Il est recommandé de consulter l'ouvrage « L'Architecture Rurale du Pays du Vignoble Nantais » du CAUE, figurant en annexe du PLU.

b) Construction

- Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.
- On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

c) Toitures :

- A l'exception des constructions dont l'architecture ne s'apparente pas à un style traditionnel, les constructions à usage d'habitation doivent avoir des toitures à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 20° et 35° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région.
- Les toitures terrasses ne seront autorisées que dans deux cas :
 - Lorsque le projet concerne une construction d'architecture résolument contemporaine,
 - Lorsque la construction concerne une extension d'un bâtiment existant (terrassons).
- Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.
- Les annexes et dépendances aux habitations pourront être couvertes :
 - De toitures constituées d'un ou plusieurs pans aux degrés de pentes identiques ou différents de ceux de la construction principale,
 - De toitures plates.
- Les ardoises naturelles pourront être autorisées en fonction de l'environnement existant.
- Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.

d) Clôtures :

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les clos, les murs de pierre doivent être conservés et entretenus.

En secteur d'aléa très fort ou moyen du PPRI :

Les dispositions de l'article A2 s'appliquent.

En dehors du PPRI :

- **A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul :**
 - Les nouvelles clôtures peuvent être constituées par :
 - par un mur bahut de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1.40 m,
 - ou par un grillage ou des lisses de bois
- **En limite séparative, au-delà de la marge de recul, dans une limite de 20 mètres de profondeur :**
 - Les nouvelles clôtures peuvent être constituées par :
 - par des murs de 2 m maximum de hauteur, non surmontés de grilles ou grillages,
 - ou par un grillage ou des lisses de bois

- **En limite séparative de fond :**
 - Les nouvelles clôtures ne peuvent être constituées que par un grillage
- **Des prescriptions plus restrictives** pourront être définies pour les clôtures de terrains d'angle situés sur des carrefours où la visibilité risque d'être insuffisante.
- En cas de présence d'un mur de soutènement, la hauteur totale englobant celui-ci ainsi que les éléments de clôture ne dépassera pas 1,40 m, sauf en cas d'impossibilité technique particulière justifiée.
- Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 2 m.
- Des hauteurs de clôtures, différentes, pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des espaces publics et des communes de villages, et répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En secteur d'aléa très fort ou moyen du PPRI :

Les dispositions de l'article A2 s'appliquent.

En dehors du PPRI :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Tout dépôt ou stockage de matériaux visible depuis la voie publique devra être masqué par un écran minéral ou végétal.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

**TITRE IV. DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES**

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

La **zone N** constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui le composent. Il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage des aménagements légers de loisirs dans des secteurs délimités.

La zone N comprend deux sous-secteurs :

- Nd demandant à être protégé en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, et d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances.
- Ndl correspondant à un espace naturel de loisirs.

RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Toute construction, installation et utilisation du sol, même ne comportant pas de fondations, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers.
- Toute construction, affouillement et remblaiement en zone humide ou en zone inondable, y compris les reconstructions après sinistre, à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets ou de carcasses de véhicules ou tout autre dépôt.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation d'éoliennes.

De plus, en zone d'aléa très fort du PPRI :

- Toute construction, installation et utilisation du sol, affouillement et remblaiement, digue et mur en zone humide ou en zone inondable, y compris les reconstructions après sinistre, à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.
- Les clôtures à l'exception de celles autorisées à l'article N2.

- Les plantations à l'exception de celles autorisées à l'article N2.

De plus, en zone d'aléa moyen du PPRI :

- Toute construction, installation et utilisation du sol, affouillement et remblaiement, digue et mur en zone humide ou en zone inondable, y compris les reconstructions après sinistre, à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.
- Les clôtures à l'exception de celles autorisées à l'article N2.

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

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

En zone d'aléa très fort du PPRI :

- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux,
- Les abris strictement nécessaires aux pompages d'eau,
- Les travaux d'entretien et de gestion courantes des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PPRI,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement, et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.
- Les clôtures dont les piquets ou poteaux sont espacés de plus de 4 mètres, sans saillie de fondation, constitués de 5 fils maximum et sans grillage.
- Le renouvellement et l'entretien des plantations existantes à la date d'approbation du PPRI.
- Les plantations nouvelles définies ci-dessous :
 - Les plantations à basses tiges sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2 mètres,
 - Les plantations isolées d'arbres fruitiers,
 - Les haies sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2 mètres,
 - Les plantations de berges utiles à la prévention des érosions : elles seront effectuées avec des sujets choisis parmi les espèces adaptées (frêne, aulne, saule) à l'exclusion des essences à racines traçantes,
 - Les plantations à hautes tiges en alignements sous les trois réserves suivantes :
 - La distance entre chaque arbre ne devra pas être inférieure à 12 mètres,
 - Ces plantations devront être élaguées jusqu'à 1 mètre au-dessus des plus hautes eaux connues et ne comporteront aucune essence à racines traçantes,
 - Ces plantations devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des rives de la Sèvre.

En zone d'aléa moyen du PPRI :

- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux,
- Les abris strictement nécessaires aux pompages d'eau,
- Les travaux d'entretien et de gestion courantes des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PPRI,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement, et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.
- Les installations liées à l'exploitation du sous-sol,
- Les clôtures dont les piquets ou poteaux sont espacés de plus de 4 mètres, sans saillie de fondation, constitués de 5 fils maximum et sans grillage.

En dehors du PPRI :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- Toute construction ou installation, excepté la station d'épuration et les bassins de rétention, devra être éloigné d'au moins 6 m. des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs NI :

- Les occupations et installations seront autorisées sous réserve d'être destinées aux équipements collectifs de sports, socioculturels et de loisirs.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

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

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - les sentiers piétons,
 - les sentiers touristiques.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5m de largeur et une plateforme d'au moins 8m de largeur, Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, et ce, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome sera admis. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

- Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

- Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
 - o RD 7, 58, 59, 74 et 76 : 25 m de l'axe
 - o autres voies : 10 m de l'axe

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

- En dehors des terrains le long des RD 7, 58, 59, 74 et 76, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées lorsque le projet concerne un équipement de service public (transfos, postes de relèvement, ...).

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt général n'est pas limitée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.

Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les clos, les murs de pierre doivent être conservés et entretenus.

En secteur d'aléa très fort ou moyen du PPRI :

Les dispositions de l'article N2 s'appliquent.

En dehors du PPRI :

- **A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul :**
 - Les nouvelles clôtures peuvent être constituées par :
 - par un mur bahut de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1.40 m,
 - ou par un grillage ou des lisses de bois
- **En limite séparative, au-delà de la marge de recul, dans une limite de 20 mètres de profondeur :**
 - Les nouvelles clôtures peuvent être constituées par :
 - par des murs de 2 m maximum de hauteur, non surmontés de grilles ou grillages,
 - ou par un grillage ou des lisses de bois
- **En limite séparative de fond :**
 - Les nouvelles clôtures ne peuvent être constituées que par un grillage
- **Des prescriptions plus restrictives** pourront être définies pour les clôtures de terrains d'angle situés sur des carrefours où la visibilité risque d'être insuffisante.
- En cas de présence d'un mur de soutènement, la hauteur totale englobant celui-ci ainsi que les éléments de clôture ne dépassera pas 1,40 m, sauf en cas d'impossibilité technique particulière justifiée.
- Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 2 m.
- Des hauteurs de clôtures, différentes, pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des espaces publics et des communs de villages, et répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En secteur d'aléa très fort ou moyen du PPRI :

Les dispositions de l'article N2 s'appliquent.

En dehors du PPRI :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de terrain.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

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

La **zone Nh** constitue un ensemble d'espaces bâtis dans la zone rurale, correspondant pour une grande partie à de l'habitat diffus, dont il convient de limiter l'urbanisation en raison des enjeux paysagers et agricoles qui les environnent. Il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement de certaines constructions existantes, voire quelques constructions et installations nouvelles.

La zone Nh comprend deux sous-secteurs :

- Nh1 pouvant admettre l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, et des constructions neuves, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles et viticoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...). Les changements de destination y sont possibles.
- Nh2 pouvant admettre l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles et viticoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...). Les changements de destination y sont possibles.

RAPPEL

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

En zone d'aléa très fort du PPRI :

- Toute construction, installation et utilisation du sol, affouillement et remblaiement, digue et mur en zone humide ou en zone inondable, y compris les reconstructions après sinistre, à l'exception de celles mentionnées à l'article Nh2.
- La création de sous-sols, l'aménagement de sous-sols en locaux habitables.

- La création de nouveaux logements dans les constructions existantes à la date d'approbation du PPRI.
- Les clôtures à l'exception de celles autorisées à l'article Nh2.
- Les plantations à l'exception de celles autorisées à l'article Nh2.
- Les citernes contenant des produits polluants ou sensibles à l'eau et les stockages de produits dangereux solubles.

En zone d'aléa moyen du PPRI :

- Toute construction, installation et utilisation du sol, affouillement et remblaiement, digue et mur en zone humide ou en zone inondable, y compris les reconstructions après sinistre, à l'exception de celles mentionnées à l'article Nh2.
- La création de sous-sols, l'aménagement de sous-sols en locaux habitables.
- La création de nouveaux logements dans les constructions existantes à la date d'approbation du PPRI.
- Les clôtures à l'exception de celles autorisées à l'article Nh2.
- Les citernes contenant des produits polluants ou sensibles à l'eau et les stockages de produits dangereux solubles.

A l'exclusion des cas expressément prévus à l'article Nh 2 :

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers.
- Tout lotissement à usage d'activités.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs, de même que l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Toute construction, affouillement et remblaiement en zone humide ou en zone inondable, y compris les reconstructions après sinistre, à l'exception de celles mentionnées à l'article Nh2.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets ou de carcasses de véhicules ou tout autre dépôt.

- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- L'implantation d'éoliennes.

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

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

En zone d'aléa très fort du PPRI :

- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux,
- Les abris strictement nécessaires aux pompes d'eau,
- Les travaux d'entretien et de gestion courantes des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PPRI,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement, et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.
- Les clôtures dont les piquets ou poteaux sont espacés de plus de 4 mètres, sans saillie de fondation, constitués de 5 fils maximum et sans grillage.
- Le renouvellement et l'entretien des plantations existantes à la date d'approbation du PPRI.
- Les plantations nouvelles définies ci-dessous :
 - Les plantations à basses tiges sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2 mètres,
 - Les plantations isolées d'arbres fruitiers,
 - Les haies sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2 mètres,
 - Les plantations de berges utiles à la prévention des érosions : elles seront effectuées avec des sujets choisis parmi les espèces adaptées (frêne, aulne, saule) à l'exclusion des essences à racines traçantes,
 - Les plantations à hautes tiges en alignements sous les trois réserves suivantes :
 - La distance entre chaque arbre ne devra pas être inférieure à 12 mètres,
 - Ces plantations devront être élaguées jusqu'à 1 mètre au-dessus des plus hautes eaux connues et ne comporteront aucune essence à racines traçantes,
 - Ces plantations devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des rives de la Sèvre.

En zone d'aléa moyen du PPRI :

- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux,
- Les abris strictement nécessaires aux pompages d'eau,
- Les travaux d'entretien et de gestion courantes des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PPRI,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement, et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.
- Les installations liées à l'exploitation du sous-sol,
- Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et viticoles à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière et qu'elles soient implantées dans un rayon de 300 mètres du siège d'exploitation,
- Les abris de jardin dont l'emprise au sol devra être inférieure à 20m².
- Les extensions des logements existants seront autorisées sous réserve de ne pas augmenter de plus de 25m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PPRI.
- Les extensions des bâtiments agricoles et viticoles sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PPRI.
- Les nouveaux logements de fonction sous réserve d'être nécessaires, dans les mêmes conditions qu'en dehors du PPRI, et à la condition supplémentaire suivante :
 - Ils comporteront un rez-de-chaussée situé à 0.50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- Les clôtures dont les piquets ou poteaux sont espacés de plus de 4 mètres, sans saillie de fondation, constitués de 5 fils maximum et sans grillage.

En dehors du PPRI :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- Toute construction ou installation, excepté la station d'épuration et les bassins de rétention, devra être éloigné d'au moins 6 m. des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

- Les extensions des bâtiments existants seront autorisées à condition qu'elles respectent le principe de réciprocité rappelé à l'article L111.3 du code rural et dans la limite suivante :
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ont une superficie inférieure à 80 m², l'extension est limitée à 40 m² de surface de plancher,
 - pour les constructions supérieures à 80 m², l'extension est limitée à 40% de la construction initiale à la date d'approbation du PLU.Cette limite de surface s'applique au cumul de l'ensemble des extensions réalisées sur toute la durée de vie du présent PLU. Elle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante.
- Les changements de destination visant à créer un nouveau logement ou un local de vente destiné à la viticulture seront admis sous condition :
 - de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie),
 - de respecter le principe de réciprocité rappelé à l'article L111.3 du code rural. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 100 m,
 - que le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial,
 - cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation.
- Les affouillements et les exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Nh1 :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'une bonne intégration à leur environnement et du respect du principe de réciprocité rappelé à l'article L111.3 du code rural. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 100 m.
- Les installations classées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que boulangeries, laveries, etc...
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

ARTICLE Nh 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - les sentiers piétons,
 - les sentiers touristiques.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5m de largeur et une plateforme d'au moins 8m de largeur, Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, et ce, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome sera admis. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux résiduelles liées aux activités autorisées dans la zone

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles et viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

c) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

d) Déchets

- Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- En l'absence de réseau, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.
- Cette superficie devra être entièrement située en zone constructible.

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

En agglomération :

- Toute nouvelle construction devra tenir compte des bâtiments situés de l'autre côté de la voie de façon à assurer le prospect en vue droite réciproque tel que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.
- Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque le projet est situé sur un terrain d'angle,
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
- lorsque le projet concerne une annexe,
- lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt général (transfos, postes de relèvement, ...),
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement.

Hors agglomération :

- Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
 - o RD 7, 58, 59, 74 et 76 : 25 m de l'axe
 - o autres voies : 5 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

- En dehors des terrains le long des RD 7, 58, 59, 74 et 76, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- Lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
- Lorsque le projet concerne une annexe,
- Lorsque le projet concerne la surélévation d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la dernière révision générale et sous réserve de ne pas créer de gêne par rapport à la visibilité sur la voie.

Dans toute la zone en dehors des villages contigus de la Bretonnière et la Haie-Trois-Sous :

- Aucune implantation de bâtiment principal ne pourra être autorisée au-delà d'une bande 20 mètres par rapport à la limite d'alignement ou de recul sur la voie.

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

- **Dans une bande de 20m à partir de la limite d'alignement ou de recul fixée à l'art Nh6 :**

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

- **Au-delà de la bande de 20m :**

Seules seront autorisées les annexes, dépendances et extensions aux constructions principales. Ces constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, dans ces deux secteurs, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme. De même, les annexes et dépendances d'une hauteur inférieure ou égale à 3m à l'égout pourront être implantées en limite séparative joignant l'alignement.

Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- En secteur Nh1, dans le cas de constructions nouvelles, le coefficient d'emprise au sol maximum est de 30 %.
- En secteurs Nh1 et Nh2, pour les terrains déjà bâtis, un dépassement d'emprise sera possible en tenant compte des dispositions de l'article Nh2.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt général n'est pas limitée.
- Le comble ne pourra être aménagé que sur un seul niveau.
- La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale ne devra pas dépasser 3m à l'égout du toit.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

a) Rénovation

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions et les formes.
- Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.
- Il est recommandé de consulter l'ouvrage « L'Architecture Rurale du Pays du Vignoble Nantais » du CAUE, figurant en annexe du PLU.

b) Rénovation dans les secteurs délimités au plan comme étant soumis à prescriptions architecturales :

- Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- Les surélévations ne seront pas autorisées.
- Les encadrements d'ouverture seront reconstitués en référence aux éléments originels du bâtiment.
- En cas d'extension, les soubassements et corniches seront prolongés à l'identique.
- Les éléments de modénature, constitutifs du caractère patrimonial du bâtiment, seront préservés.

c) Construction

- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.
- Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière.

d) Toitures

- A l'exception des constructions dont l'architecture ne s'apparente pas à un style traditionnel, les constructions à usage d'habitation doivent avoir des toitures à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 20° et 35° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région.
- Les toitures terrasses ne seront autorisées que dans deux cas :
 - Lorsque le projet concerne une construction d'architecture résolument contemporaine,
 - Lorsque la construction concerne une extension d'un bâtiment existant (terrassons).

- Les annexes et dépendances aux habitations pourront être couvertes :
 - De toitures constituées d'un ou plusieurs pans aux degrés de pentes identiques ou différents de ceux de la construction principale,
 - De toitures plates.
- Les ardoises naturelles pourront être autorisées en fonction de l'environnement existant.
- Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité. De plus, les bâtiments d'intérêt général pourront avoir des toitures-terrasses.

e) Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les clos, les murs de pierre doivent être conservés et entretenus.

En secteur d'aléa très fort ou moyen du PPRI :

Les dispositions de l'article N2 s'appliquent.

En dehors du PPRI :

- Les nouvelles clôtures doivent être constituées :
 - **à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul :**
 - par des murs non surmontés de grilles ou de grillages assurant la continuité du bâti. Les murs en pierre devront être édifiés à l'image des murs traditionnels du vignoble,
 - par un mur bahut de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1.40 m.
 - **en limite séparative au-delà de la marge de recul :**
 - par des murs de 2 m maximum de hauteur, non surmontés de grilles ou grillages,
 - par un grillage ou des lisses de bois.
- **Des prescriptions plus restrictives** pourront être définies pour les clôtures de terrains d'angle situés sur des carrefours où la visibilité risque d'être insuffisante.
- En cas de présence d'un mur de soutènement, la hauteur totale englobant celui-ci ainsi que les éléments de clôture ne dépassera pas 1.40 m, sauf en cas d'impossibilité technique particulière justifiée.
- Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 2 m.
- Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière.

ARTICLE Nh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des espaces publics et des communs de villages.
- Les opérations individuelles ou groupées destinées à l'habitat devront comprendre au moins une des places nécessaires par logement, matérialisée sur le terrain d'assiette du projet.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m situé en zone Nh, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées. A défaut, une contribution financière pour non réalisation pourra être exigée par la commune.
- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR								
HABITAT									
<ul style="list-style-type: none"> • Appartement en immeuble collectif : Studio 2 pièces 3 pièces 4 pièces et plus • Groupe d'habitations • Lotissement à usage d'habitation • Maison individuelle hors lotissement 	<table border="0"> <tr> <td> 1 place par logement 1,5 places par logement 2 places par logement 2,5 places par logement </td> <td> + 1 place banalisée pour 4 logements </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> 2 places par logements sur lot individuel, + 1 place banalisée pour 4 logements </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> 2 places par logements </td> </tr> </table>	1 place par logement 1,5 places par logement 2 places par logement 2,5 places par logement	+ 1 place banalisée pour 4 logements	1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements		2 places par logements sur lot individuel, + 1 place banalisée pour 4 logements		2 places par logements	
1 place par logement 1,5 places par logement 2 places par logement 2,5 places par logement	+ 1 place banalisée pour 4 logements								
1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements									
2 places par logements sur lot individuel, + 1 place banalisée pour 4 logements									
2 places par logements									
ACTIVITES									
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement artisanal • Commerces de : moins de 150m² de surface de vente dans un bâtiment pré-existant moins de 150m² de surface de vente dans un nouveau bâtiment de 150 à 500m² de surface de vente de 500 à 1000m² de surface de vente de 1000 à 2000m² de surface de vente + de 2000m² de surface de vente 	30% de la surface de plancher pas de minimum imposé 1 place par 30m ² de surface de vente 1 place par 30m ² de surface de vente 1 place par 15m ² de surface de vente 10 places par 100m ² de surface de vente 8 places par 100m ² de surface de vente								
EQUIPEMENTS									
<ul style="list-style-type: none"> • Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général 	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings existants à proximité, De leur regroupement et du taux de								

	foisonnement envisageable
--	---------------------------

ARTICLE Nh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En secteur d'aléa très fort ou moyen du PPRI :

Les dispositions de l'article N2 s'appliquent.

En dehors du PPRI :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de terrain.

ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.