

ELABORATION 1.0 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT LAURENT SUR SEVRE

VI - RÈGLEMENT

Date d'approbation :



Espace *plan&terre*
2 rue Amedeo Avogadro
49070 Beaucouzé
Tél. 02 41 72 17 30
Fax 02 41 72 14 18
E-mail : agence@vudici.fr
Internet : www.vudici.fr

Titre I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	
Article 1	Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme	p.3
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	p.3
Article 3	Division du territoire en zones	p.5
Article 4	Adaptations mineures	p.7
LEXIQUE		p.7
Titre II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Zone UA		p.11
Zone UB		p.24
Zone UC		p.37
Zone UE		p.49
Zone UL		p.59
Titre III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Zone 1AU		p.68
Zone 2AU		p.92
Titre IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Zone A		p.96
Titre V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
Zone N		p.110

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-LAURENT-SUR-SEVRE.

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

- 2.1 Sont et demeurent applicables au territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :
- L.111-9 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics :
 - L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux :
 - L.111-1.4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.
- 2.2 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles :
- R.111-2 : salubrité et sécurité publique « *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 du fait de sa situation...* »
 - R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
 - R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
 - R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
 - R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
 - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique
- 2.3 Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan, en application de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.
- 2.4 Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :
- aux périmètres sensibles,
 - au droit de préemption urbain,
 - aux zones d'aménagement différé,
 - aux Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

2.5 Lotissements déjà approuvés

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

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

Liste des lotissements disposant de leur propre règlement :

- La Pinsonnière
- Le Champ du Bois
- Le Champ du Bois II
- le Champ du Bois III
- Le Clos Vert
- La Barotière / Sainte Anne tranches 1 et 2

2.6 Titre III de la Loi du 27 septembre 1941

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

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

2.7 Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

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

- **Zones urbaines** dites « zones U » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

- UA Zone urbaine dense ancienne
- UB Zone urbaine d'extension récente
- UBa **Zone non desservie par le réseau public d'assainissement**
- UC Zone urbaine d'accueil des équipements collectifs scolaires et des congrégations religieuses. Elle comprend le secteur :
 - UCh permettant l'accueil de bâtiments à vocation d'habitat
- UE Zone d'activités économique. Elle comprend les secteurs suivants :
 - UEh Zone mixte comprenant des activités économiques et des logements.
 - UEd Zone d'activités économique dense
- UL Zone urbaine d'accueil des équipements sociaux, de sports, loisirs, tourisme et culture.

- **Zones à urbaniser**, dites « zones AU », secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

- 1AUh Zone d'urbanisation future à court terme réservée essentiellement à l'habitat
- 1AUe Zone d'urbanisation future à court terme réservée à l'activité économique
- 1 AUL Zone d'urbanisation future à court terme réservée aux aménagements et activités de sports, loisirs, tourisme et culturels.
- 2AUC Zone d'urbanisation future à long terme réservée aux équipements publics scolaires et aux congrégations religieuses
- 2AUh Zone d'urbanisation future à long terme réservée essentiellement à l'habitat

- **Zones agricoles** dite « zones A » destinée à l'exploitation agricole du sol.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement sont :

A Zone agricole. Elle comprend le secteur :

Ap Zone agricole sensible en terme de paysage et d'environnement

- **Zones naturelles et forestières protégées** dites « zones N ».

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement sont :

N Zone naturelle protégée du fait de sa sensibilité environnementale et paysagère. Elle comprend les secteurs :

Ne Zone naturelle autorisant les activités économiques diffuses.

Nh Zone naturelle d'habitat diffus

Nj Zone naturelle de jardins

NL Zone naturelle réservée à l'accueil d'activités et d'équipements de sport, loisirs et culture.

3.2 Les documents graphiques comportent également :

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

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

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

Le propriétaire du terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

o

- **Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à 6 et R.130-1 à 6, et s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements des zones, figurent au plan de zonage.
- **Les zones humides**, auxquelles s'appliquent des dispositions particulières dans les articles 1 et 2 de chaque zone concernée, figurent au plan de zonage.

- **Les éléments remarquables du paysage**, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et disposant d'un contenu réglementaire précisé dans le présent document en référence aux éléments repérés dans le zonage.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

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

LEXIQUE

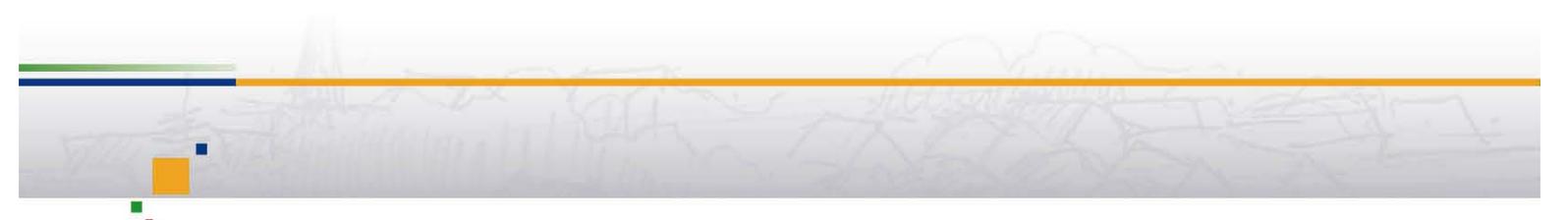
Alignement : l'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Annexes : sont considérées comme annexes les constructions secondaires non accolées constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages.

Arbres de haute tige : arbre dont le tronc est débarrassé de ses branches sur 2 à 5 mètres de hauteur pour permettre le passage de piétons ou de véhicules sous la couronne (on distingue des arbres de 1ère, 2ème et 3ème grandeur).

Changement de destination : consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net constructible par mètre carré de terrain.



Emprise au sol : l'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface de terrain occupé par la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction et la surface totale de la propriété d'assiette de celle-ci. Les volumes situés sous le niveau du terrain naturel sont pris en compte dans ce calcul.

Les débords de toitures, les balcons, oriels etc... ne sont pas pris en compte, ainsi que les constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 1,00 mètre le niveau du sol naturel, à condition de faire l'objet d'un traitement de qualité (espace paysager, verrière...).

Si le terrain est partiellement atteint par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé, c'est la surface hors servitude ou emplacement réservé qui est prise en compte.

Emprises publiques : cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature.

L'extension mesurée, pouvant se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la SHON et/ou de la SHOB, du volume de la construction, ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction.

L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.

L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Faîtage : Intersection horizontale au sommet de pentes de toiture : c'est la ligne de partage des eaux, déterminée par l'intersection supérieure de deux versants (pans) alternés de couverture.

Gardiennage (construction à usage exclusif de) : il peut s'agir soit d'un local pour du personnel de gardiennage, soit d'un logement de fonction que l'activité de l'entreprise rend nécessaire.

Hauteur à l'égout du toit : correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.

Hauteur au faîtage : la hauteur au faîtage, ou plafond, mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faibles emprises tels que souches de cheminée, machineries...

Installations classées : les installations classées sont soumises aux articles L.511 et suivants du code de l'environnement. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives : les limites autres que l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques constituent les limites séparatives avec d'autres propriétés publiques ou privées. Elles se classent en deux catégories :

1. les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain ayant un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
2. les limites de fond : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlot.

Marge de recul : la marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe des voies, soit depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.

Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés.

Reconstruction après sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (Code de l'urbanisme - article L111-3-1er alinéa)

Reconstruction d'un bâtiment : Sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, peut également être autorisée. (Code de l'urbanisme - article L111-3-2ème alinéa)

Retrait : le retrait est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Surface hors œuvre brute (SHOB) : la surface hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction calculée à partir du nu extérieur des façades y compris les combles et les sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et les toitures-terrasses accessibles ou non.

Surface hors œuvre nette (SHON) : la surface hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après les déductions autorisées.

Terrain desservi : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Code de l'urbanisme - article L421-5)

Terrain naturel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections de façade cohérentes, insérant le projet dans la topographie du lieu et permettant une harmonie des volumes, et de prendre leur point médian pour calculer la hauteur.

Unité foncière : L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie : la notion de voie s'apprécie au regard de deux critères :

1. la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettra la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse,
2. la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation

Zone d'assainissement collectif : zone où la collectivité, qui a compétence en matière d'assainissement, est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble eaux collectées.

Zone d'assainissement non collectif : zone où la collectivité, qui a compétence en matière d'assainissement non collectif, est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement autonome et, si elle le désire, leur entretien.

Zone non-aedificandi : zone où tous types de constructions, y compris les extensions, sont interdits. Dans les zones non aedificandi définies pour des raisons de risques (mouvements de terrain, etc.), les changements de destination des constructions existantes sont également interdits.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA est une zone agglomérée dense correspondant au centre bourg et hameaux anciens.

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

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme concernant les haies, les bâtiments remarquables, les édifices et ouvrages d'art. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Dans les secteurs inondables identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol sont soumises au respect des dispositions du PPRI annexées au dossier. Entre le présent règlement et celui du PPRI, c'est le plus contraignant qui s'applique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements – installations classées ou non pour la protection de l'environnement – ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone.
- La création de constructions et installations d'activités industrielles.
- Les bâtiments agricoles et d'élevages.
- Les ouvertures de carrière.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

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

2.1 Sont admis sous condition

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les équipements publics et d'intérêt public.
- Les constructions à usage d'équipements, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sous réserve :
 - que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage,
 - que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant
 - que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu environnant
- L'extension des constructions et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, à usage d'équipement, d'industrie, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sous réserve :
 - que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage
 - que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant
 - que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu environnant
- Les démolitions, sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
- La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.
- Les garages en sous-sol, à condition :
 - d'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
 - que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

- Les parcs de stationnement et les garages collectifs, sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu urbain.
- Les constructions d'abris de jardins d'une surface maximum de 10 m², limités à une construction par unité foncière
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

2.2 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU patrimoine bâti remarquable :

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

Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en terme de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.

Le percement de lucarnes est admis sous réserve d'une bonne intégration à la toiture existante.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 du CU sont soumis à déclaration préalable.

2.3 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU – patrimoine religieux, ouvrages d'art et petit patrimoine :

Les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du CU doivent être conservés en l'état. Seuls les travaux d'entretien et de rénovation sont autorisés.

2.4 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU – haies :

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté dans l'alignement constitué par la haie pour un abattage au sein de la masse boisée concernée.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable, sauf pour des besoins de passage d'animaux..

Les percements pour des besoins d'aménagement agricole de la parcelle sont interdits.

2.5 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les sentiers piétonniers figurant au plan des périmètres particuliers doivent être conservés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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

Les accès privatifs directs sur la RN 149, les RD 111, 111a et 752 et de la future RD vers la Verrie sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

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

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

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

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

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les zones non desservis par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

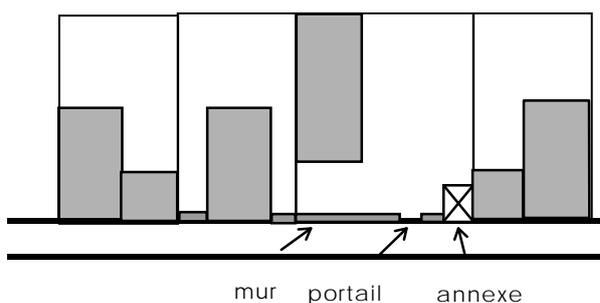
6.1 Dispositions générales

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

6.2 Exceptions

L'implantation en retrait est autorisée :

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



- pour les extensions et modifications des constructions non implantées à l'alignement, existantes à la date d'approbation du P.L.U.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,

- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination.
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales :

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

Toutefois, les implantations sur une seule limite séparative sont autorisées. Dans ce cas, les constructions devront respecter un recul par rapport à cette limite au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans que ce retrait puisse être inférieur à trois mètres. De plus, une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre tel que visée à l'article UA 6.2.

7.2 Exceptions

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 1 mètre – mesuré à partir du bord de la margelle – par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin d'une superficie maximale de 10 m² peuvent être implantés à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas lorsque :

- le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination,
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

Non règlementé.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Hauteur :

Pour les bâtiments collectifs, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit. .

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Dans une bande de 20 mètres depuis l'alignement sur rue, la hauteur des extensions du bâtiment principal ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination,
- dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- en cas de réalisation d'un ascenseur.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures**a - Couverture**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasses, doivent être réalisées en tuiles canal dites « tiges de bottes » de teinte naturelle, le plus près possible de celles utilisées traditionnellement à Saint-Laurent-sur-Sèvre, en ardoises ou en tuiles mécaniques si l'environnement bâti le justifie. Les teintes claires sont interdites.

Les tuiles courantes pourront être tolérées à fond plat, à l'exclusion des égouts qui seront réalisés avec une pièce spéciale formant tuile courbe.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

De façon complémentaire, pour les autres constructions, et en fonctionnement de l'environnement, les couvertures pourront être :

- en bac acier et verre de teinte neutre ou ardoise,
- en matériaux étanches (type « shingle »), uniquement pour les abris de jardins d'une superficie inférieure à 10 m² et non visibles depuis l'espace public

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation,
- les tuiles ardoisées,
- les tôles ondulées et l'aluminium

Pour les établissements collectifs ou destinés à accueillir une activité, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement.

La pente des toitures traditionnelles sera comprise entre 28 % à 36 % pour la tuile de type canal. La pente des toitures en tuiles plates mécaniques ou en ardoises sera comprise entre 50 % et 100 %.

b - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions du paragraphe 11.2 a. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques, les bardages en tôle ou en fibro-ciment.

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

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays,
- en enduit (les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région).
- en bois en ossature et en parement, à l'exception de la façade donnant sur la rue

b - Ouvertures

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

A l'exception des portes de garages, des vitrines ou portes charretières, elles devront respecter un format plus haut que large.

Les coffres des volants roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un lambrequin.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sont interdites :

- les clôtures en béton préfabriqué,
- les clôtures en panneaux de bois plein ou en brande en limite de rue,
- l'emploi de parpaings à nu.

À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction, les clôtures sont constituées :

- par un mur enduit des deux côtés ou en pierres jointoyées, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- ou par un muret enduit des deux côtés ou en pierres jointoyées d'une hauteur maximale de 0,60 mètre ; le muret pouvant être surmonté d'une grille, sans que l'ensemble n'excède une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Il peut être admis une hauteur supérieure à 1.80 mètre pour des raisons techniques de soutènement ou en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

En limite séparative au-delà de la façade de la construction, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1

Dans les opérations d'habitat groupés ou collectifs, la mise en place de stationnements pour vélos, adaptés aux besoins de l'opération, est obligatoire.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

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

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

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

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

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

13.2 Espaces libres

Les opérations nouvelles à usage d'habitat, publiques ou privées de 10 lots et plus, doivent intégrer au moins 10% d'espaces collectifs conviviaux, hors emprise de voirie, de stationnement, de cheminements doux et de traitement des eaux pluviales.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UB

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

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

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme concernant les haies, les bâtiments remarquables, les édifices et ouvrages d'art. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Dans les secteurs inondables identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol sont soumises au respect des dispositions du PPRI annexées au dossier. Entre le présent règlement et celui du PPRI, c'est le plus contraignant qui s'applique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements – installations classées ou non pour la protection de l'environnement – ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone.
- La création de constructions et installations d'activités industrielles.
- Les bâtiments agricoles et d'élevages.
- Les ouvertures de carrière.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

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

2.1 Sont admis sous condition :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les constructions à usage d'équipements, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sous réserve :
 - que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage
 - que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant
 - que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu environnant
- L'extension des constructions et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, à usage d'équipement, d'industrie, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sous réserve :
 - que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage
 - que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant
 - que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu environnant
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
- La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.
- Les garages en sous-sol, à condition :
 - d'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
 - que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

- Les parcs de stationnement et les garages collectifs, sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu urbain.
- Les constructions d'abris de jardins d'une surface maximum de 10 m², limités à une construction par unité foncière
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

2.2 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU patrimoine bâti remarquable :

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

Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en terme de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.

Le percement de lucarnes est admis sous réserve d'une bonne intégration à la toiture existante.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 du CU sont soumis à déclaration préalable.

2.3 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU – patrimoine religieux, ouvrages d'art et petit patrimoine :

Les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du CU doivent être conservés en l'état. Seuls les travaux d'entretien et de rénovation sont autorisés.

2.4 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU – haies :

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté dans l'alignement constitué par la haie pour un abattage au sein de la masse boisée concernée.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Les percements pour des besoins d'aménagement agricole de la parcelle sont interdits, sauf pour des besoins de passage d'animaux.

Toute modification d'une haie doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

2.5. Autres dispositions :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les sentiers piétonniers figurant au plan des périmètres particuliers doivent être conservés.

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au zonage, les bâtiments à construire, les bâtiments d'enseignement et les bâtiments d'habitation doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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

Les accès privatifs directs sur la RN 149, les RD 111, 111a et 752 et de la future RD vers la Verrie sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 4 DESSERTER PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

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

4.2 Eaux usées

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

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

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UBa :

Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements adaptés à la nature des sols et conformes à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées dans les égouts pluviaux ou fossés est interdite.

4.3 Eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

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

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les zones non desservis par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la rue principale ou à la limite qui s'y substitue, soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans que ce retrait puisse être inférieur à deux mètres.

6.2 Exceptions

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'axe de la RN 149.

Au droit du garage, l'implantation se fera avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination,
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur,

- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans que ce retrait puisse être inférieur à trois mètres.

7.2 Exceptions

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 1 mètre – mesuré à partir du bord de la margelle – par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin d'une superficie maximale de 10 m² peuvent être implantés à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination.
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

Non règlementé.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement. La hauteur maximale autorisée est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

10.2 Exceptions :

La hauteur n'est pas limitée :

- Pour les installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...)
- Pour les édifices de grand élancement (édifices de culte, châteaux..)
- Lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics, exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public.

Bâtiments collectifs :

La hauteur maximale autorisée est limitée à 12 m à l'égout du toit

Annexes isolées de l'habitation la hauteur est limitée à :

- 4 m à l'égout du toit
- 3 m à l'égout du toit si le projet est implanté en limite séparative

Implantations à l'alignement et / ou en limite séparative

- La hauteur maximale des constructions à l'alignement et en limite séparative est limitée à 3m à l'égout du toit.
- La hauteur des extensions implantées entre l'alignement et la construction existante et / ou entre la limite séparative et la construction existante est limitée à 3 m à l'égout du toit.

Cependant des hauteurs différentes sont admises en limite séparative en vue d'une harmonie avec le bâti voisin lui-même implanté en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a - Couverture

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasses, doivent être réalisées en tuiles canal dites « tiges de bottes » de teinte naturelle, le plus près possible de celles utilisées traditionnellement à Saint-Laurent-sur-Sèvre, en ardoises ou en tuiles mécaniques si l'environnement bâti le justifie. Les teintes claires sont interdites.

Les tuiles courantes pourront être tolérées à fond plat, à l'exclusion des égouts qui seront réalisés avec une pièce spéciale formant tuile courbe.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

De façon complémentaire, pour les autres constructions, et en fonctionnement de l'environnement, les couvertures pourront être :

- en bac acier et verre de teinte neutre ou ardoise,
- en matériaux étanches (type « shingle »), uniquement pour les abris de jardins d'une superficie inférieure à 10 m².

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation,
- les tuiles ardoisées,

- les tôles ondulées et l'aluminium

Pour les établissements collectifs ou destinés à accueillir une activité, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement.

La pente des toitures traditionnelles sera comprise entre 28 % à 36 % pour la tuile de type canal. La pente des toitures en tuiles plates mécaniques ou en ardoises sera comprise entre 50 % et 100 %.

b - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions du paragraphe 11.2 a. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques, les bardages en tôle ou en fibro-ciment.

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

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays,
- en enduit (les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région).
- en bois en ossature et en parement.

Les bâtiments supports d'activités, artisanales, entrepôts, bureaux, d'activités commerciales, etc., pourront être réalisés en bardage métallique, PVC ou dérivés.

b - Ouvertures

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

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Sont interdites :

- les clôtures en béton préfabriqué,
- les clôtures en panneaux de bois plein ou en brande en limite de rue,
- l'emploi de parpaings à nu.

À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction, les clôtures sont constituées :

- par un muret enduit des deux côtés ou en pierres jointoyées, d'une hauteur maximale de 0,60m, doublé ou non d'une haie vive ; le muret pouvant être surmonté d'une grille, sans que l'ensemble n'excède une hauteur maximale de 1,20 mètre
- par une haie bocagère d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre

Il peut être admis une hauteur supérieure à 1.20 mètre pour des raisons techniques de soutènement ou en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre.

En limite séparative au-delà de la façade de la construction, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les aires de stationnement privées ouvertes sur les voies publiques ne peuvent être clôturées

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux

places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1

Dans les opérations d'habitat groupés ou collectifs, la mise en place de stationnements pour vélos, adaptés aux besoins de l'opération, est obligatoire.

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

13.1 Obligation de planter

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

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

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

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

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

13.2 Espaces libres

Les opérations nouvelles à usage d'habitat, publiques ou privées de 10 lots et plus, doivent intégrer au moins 10% d'espaces collectifs conviviaux, hors emprise de voirie, de stationnement, de cheminements doux et de traitement des eaux pluviales.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UC

La zone UC est la zone urbaine d'accueil des équipements collectifs scolaires et des congrégations religieuses. Elle comprend le secteur :

UCh permettant l'accueil de bâtiments à vocation d'habitat

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme concernant les haies, les bâtiments remarquables, les édicules et ouvrages d'art. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Dans les secteurs inondables identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol sont soumises au respect des dispositions du PPRI annexées au dossier. Entre le présent règlement et celui du PPRI, c'est le plus contraignant qui s'applique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions applicables à la zone UC

Sont interdits :

- La création d'établissements – installations classées ou non pour la protection de l'environnement – ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone.
- La création de constructions et installations d'activités industrielles.
- La création de constructions à usage d'habitat – à l'exception des logements de fonction –, d'artisanat, de commerces, de bureaux.
- Les bâtiments agricoles et d'élevages.
- Les ouvertures de carrière.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.

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

1.2 Dispositions applicables à la zone UCh

Sont interdits :

- La création d'établissements – installations classées ou non pour la protection de l'environnement – ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone.
- La création de constructions et installations d'activités industrielles.
- La création de constructions à usage d'artisanat, de commerces et de bureaux
- Les bâtiments agricoles.
- Les ouvertures de carrière.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

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

2.1 Sont admis sous condition :

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

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

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.

Les parcs de stationnement et les garages collectifs, sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu urbain.

Les logements de fonction et les annexes liées aux occupations autorisées dans la zone.

Les extensions et la restauration de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination vers les occupations autorisées dans la zone.

Les garages en sous-sol, à condition :

- d'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

2.2 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU patrimoine bâti remarquable

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

Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en terme de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.

Le percement de lucarnes est admis sous réserve d'une bonne intégration à la toiture existante.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 du CU sont soumis à déclaration préalable.

2.3 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU – patrimoine religieux, ouvrages d'art et petit patrimoine :

Les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du CU doivent être conservés en l'état. Seuls les travaux d'entretien et de rénovation sont autorisés.

2.4 Autres dispositions :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les sentiers piétonniers figurant au plan des périmètres particuliers doivent être conservés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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

Les accès privatifs directs sur la RN 149, les RD 111, 111a et 752 et de la future RD vers la Verrie sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

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

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

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

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

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les zones non desservis par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

6.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la rue principale, à la limite qui s'y substitue ou avec un recul minimum de 1m.

6.2 Exceptions

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination.
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans que ce retrait puisse être inférieur à trois mètres.

7.2 Exceptions

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 1 mètre – mesuré à partir du bord de la margelle – par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin d'une superficie maximale de 10 m² peuvent être implantés à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination.
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

Non règlementé.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Hauteur :

La hauteur des constructions ne peut excéder 16 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit. .

Les règles ne s'appliquent pas lorsque :

- le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a - Couverture

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasses, doivent être réalisées en tuiles canal dites « tiges de bottes » de teinte naturelle, le plus près possible de celles utilisées traditionnellement à Saint-Laurent-sur-Sèvre, en ardoises ou en tuiles mécaniques si l'environnement bâti le justifie. Les teintes claires sont interdites.

Les tuiles courantes pourront être tolérées à fond plat, à l'exclusion des égouts qui seront réalisés avec une pièce spéciale formant tuile courbe.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

De façon complémentaire, pour les autres constructions, et en fonctionnement de l'environnement, les couvertures pourront être :

- en bac acier et verre de teinte neutre ou ardoise,
- en matériaux étanches (type « shingle »), uniquement pour les abris de jardins d'une superficie inférieure à 10 m².

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation,
- les tuiles ardoisées,
- les tôles ondulées et l'aluminium

Pour les établissements collectifs ou destinés à accueillir une activité autorisée dans la zone, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement.

La pente des toitures traditionnelles sera comprise entre 28 % à 36 % pour la tuile de type canal. La pente des toitures en tuiles plates mécaniques ou en ardoises sera comprise entre 50 % et 100 %.

b - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions du paragraphe 11.2 a. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques, les bardages en tôle ou en fibro-ciment.

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

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays,
- en enduit (les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région).
- en bois en ossature et en parement.

Les bâtiments supports d'activités, artisanales, entrepôts, bureaux, d'activités commerciales, etc., pourront être réalisés en bardage.

b - Ouvertures

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

A l'exception des portes de garages, des vitrines ou portes charretières, elles devront respecter un format plus haut que large.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sont interdites :

- les clôtures en béton préfabriqué,
- les clôtures en panneaux de bois plein ou en brande en limite de rue,
- l'emploi de parpaings à nu.

À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction, les clôtures sont constituées :

- par un mur enduit des deux côtés ou en pierres jointoyées, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- ou par un muret enduit des deux côtés ou en pierres jointoyées d'une hauteur maximale de 0,60 mètre ; le muret pouvant être surmonté d'une grille, sans que l'ensemble n'excède une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Il peut être admis une hauteur supérieure à 1.80 mètre pour des raisons techniques de soutènement ou en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

En limite séparative au-delà de la façade de la construction, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1

Dans les opérations d'habitat groupés ou collectifs, la mise en place de stationnements pour vélos, adaptés aux besoins de l'opération, est obligatoire.

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

13.1 Obligation de planter

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

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

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

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

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

13.2 Espaces libres

Les opérations nouvelles à usage d'habitat, publiques ou privées de 10 lots et plus, doivent intégrer au moins 10% d'espaces collectifs conviviaux, hors emprise de voirie, de stationnement, de cheminements doux et de traitement des eaux pluviales.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UE

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

Elle comprend les secteurs suivants :

UEh, zone mixte comprenant des activités économiques et des logements.

UEd, zone d'activités économique dense.

Les secteurs recensés comme zones humides font l'objet d'un règlement spécifique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions applicables à la zone UE

Sont interdits :

- Les constructions et occupations du sol n'ayant pas vocation d'activités industrielles, artisanales ou de services, à l'exception :
 - des extensions des bâtiments d'activité commerciale existants ;
 - des magasins d'exposition liés à l'activité à condition que leur surface n'excède pas celle de l'activité principale.
- Les bâtiments agricoles et d'élevages.
- Les logements de fonctions.
- Les ouvertures de carrière.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
- Les activités soumises à classement Seveso.

1.2 Dispositions applicables à la zone UEh

Sont interdits :

- Les constructions et occupations du sol n'ayant pas vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, à l'exception des extensions et des annexes des habitations existantes dans les conditions précisées à l'article UE 2.2.
- Les bâtiments agricoles.
- Les logements de fonctions.
- Les ouvertures de carrière.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
- Les activités soumises à classement Seveso.

1.3 Dispositions particulières

A l'intérieur de la trame correspondant aux zones humides et reportée au plan de zonage, toutes constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE 2.3.

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

2.1 Sont admis sous condition :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis

moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies, masquées par un écran de végétation épaisse et non caduque
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

2.2 Dispositions complémentaires pour le secteur UEh

Sont admis sous condition :

- Les extensions des habitations existantes, sous réserve que l'extension éventuelle n'excède pas 30% de la surface au sol originelle à la date d'approbation du présent document, et d'une seule demande d'extension pendant la durée d'application du présent document.
- Les annexes isolées de l'habitation principale.

2.3 Réglementation relative aux zones humides

A l'intérieur de la trame correspondant aux zones humides et reportée au plan de zonage, sont admis :

- les affouillements et exhaussements du sol ayant pour objet la construction d'ouvrages et d'installations d'intérêt public, sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- les affouillements et exhaussements du sol ayant pour objet des fouilles archéologiques, sous réserve d'une remise en état des strates du sol à l'identique par rapport à l'état avant travaux ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides ;
- la reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol ;
- les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du document, sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires.
- Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires.

2.4 Autres dispositions :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les sentiers piétonniers figurant au plan des périmètres particuliers doivent être conservés.

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au zonage, les bâtiments à construire, les bâtiments d'enseignement et les bâtiments d'habitation doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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

Les accès privatifs directs sur la RN 149, les RD 111, 111a et 752 et de la future RD vers la Verrie sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

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

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

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

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les zones non desservis par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions est fixé à 5 m par rapport à l'alignement.

6.2 Exceptions

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'axe de la RN 149.

La règle ne s'applique pas lorsque :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination.
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)

La règle ne s'applique pas lorsque :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination.
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

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

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 70% de la superficie de l'îlot de propriété.

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

En zone UEd, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Hauteur

Pour les bâtiments artisanaux ou industriels, la hauteur au faîtage ne peut excéder 12 mètres, sauf contraintes techniques particulières.

Pour les bâtiments commerciaux et de bureaux, la hauteur au faîtage ne peut excéder 9 mètres.

Pour les habitations, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

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

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

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

11.2 Toitures

a - Couverture

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement (couleur sombre).

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

Les toitures végétalisées sont autorisées, ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

b - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions du paragraphe 11.2 a. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

11.3 Façades

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

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. Le blanc pur est interdit.

Les bâtiments supports d'activités, artisanales, industrielles, entrepôts, bureaux, d'activités commerciales, etc., pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra de préférence être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert).

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

Les revêtements des façades peuvent être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...)

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

11.4 Clôtures

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

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre.

Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

Les clôtures en panneaux de bois plein ou en brande sont interdites en limite de rue.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou de déchargement sur la voie publique est interdite.

La mutualisation des espaces de stationnement, visant une économie des surfaces consommées, devra être recherchée entre les activités présentes.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

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

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être masquées par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UL

La zone UL est à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à l'implantation d'équipements sociaux, de sports, loisirs, tourisme et culture.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions et occupations du sol n'ayant pas vocation d'activités sociales, culturelles, sportives, de loisirs, touristiques, ou d'équipements publics ou d'intérêt public.
- Les activités économiques d'ordre industriel, artisanal et commercial.
- La création d'établissements – installations classées ou non pour la protection de l'environnement – ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone.
- Les bâtiments agricoles et d'élevages.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les ouvertures de carrières.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**2.1 Dispositions générales**

Sont admis sous conditions :

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

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.

Les parcs de stationnement et les garages collectifs, sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu urbain.

Les logements de fonction et les annexes liées aux occupations autorisées dans la zone.

Les extensions et la restauration de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, vers les occupations autorisées dans la zone.

Les garages en sous-sol, à condition :

- D'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

2.2 Autres dispositions :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les sentiers piétonniers figurant au plan des périmètres particuliers doivent être conservés.

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au zonage, les bâtiments à construire, les bâtiments d'enseignement et les bâtiments d'habitation doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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

Les accès privatifs directs sur la RN 149, les RD 111, 111a et 752 et de la future RD vers la Verrie sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

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

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

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

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les zones non desservis par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions est fixé à 5 m par rapport à l'alignement.

6.2 Exceptions

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'axe de la RN 149.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination,
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)

Ces règles ne s'appliquent pas:

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination,
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

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

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Hauteur

La hauteur au faîtage ne peut excéder 10 mètres.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a - Couverture

Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

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

Les toitures végétalisées sont autorisées, ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

b - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions du paragraphe 11.2 a. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

11.3 Façades

a - Aspect

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

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

Les bâtiments supports d'activités, entrepôts, bureaux, etc., pourront être réalisés en bardage.

b - Ouvertures

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

11.4 Clôtures

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

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre.

Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

Les clôtures en panneaux de bois plein ou en brande sont interdites en limite de rue.

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

La mutualisation des espaces de stationnement, visant une économie des surfaces consommées, devra être recherchée entre les activités présentes.

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

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

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être masquées par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Elle comprend les secteurs:

1AUh Zone d'urbanisation future à court terme réservée essentiellement à l'habitat et aux équipements.

1AUe Zone d'urbanisation future à court terme réservée à l'activité économique.

1AUL Zone d'urbanisation future à court terme réservée aux aménagements et activités de sports, loisirs, tourisme et culturels.

Dans les secteurs inondables identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol sont soumises au respect des dispositions du PPRI annexées au dossier. Entre le présent règlement et celui du PPRI, c'est le plus contraignant qui s'applique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

2.1. Dispositions générales communes à toutes les zones 1AU

Sont admis sous conditions :

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

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.

Les équipements publics ou d'intérêt public.

Les garages en sous-sol, à condition :

- d'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...

L'aménagement, la restauration ou l'extension limitée des constructions et installations existantes, à condition que la surface au sol de l'extension n'excède pas 30% de la surface au sol originelle du bâtiment à la date d'approbation du présent document.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

2.2. Dispositions supplémentaires au 2.1 applicables à la zone 1AUh

Sont admis sous conditions :

- Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés ou programmés, sont admises une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction, réalisables en une ou plusieurs tranches, à dominante d'habitat, pouvant comprendre des constructions à usage d'équipement collectif, commercial, de bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, sous réserve :
 - que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global de la zone, permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée,
 - qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée,
 - que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone,
 - que la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

2.3. Dispositions supplémentaires au 2.1 applicables à la zone 1AUe

Sont admis sous condition :

Les constructions destinées à des implantations industrielles, artisanales, commerciales, ou de services.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec leur environnement.

2.4. Dispositions supplémentaires au 2.1 applicables à la zone 1AUL

Sont admis sous condition :

Les constructions et occupations du sol à vocation d'activités sociales, culturelles, sportives, de loisirs, touristiques.

Les logements de fonction et les annexes liées aux occupations admises dans la zone.

2.5 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les sentiers piétonniers figurant au plan des périmètres particuliers doivent être conservés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

SECTEUR 1AUh

Les dispositions applicables au secteur 1AUh sont les suivantes :

ARTICLE 1AUh 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès**

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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

Les accès privatifs directs sur la RN 149, les RD 111, 111a et 752 et de la future RD vers la Verrie sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

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

4.2 Eaux usées

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

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

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

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

ARTICLE 1AUh 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les zones non desservis par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

6.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la rue principale ou à la limite qui s'y substitue, soit avec un recul au moins égal à 2 mètres.

6.2 Exceptions

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

7.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

7.2 Exceptions

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AUh 9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AUh 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Hauteur :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE 1AUh 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a - Couverture

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasses, doivent être réalisées en tuiles canal dites « tiges de bottes » de teinte naturelle, le plus près possible de celles utilisées traditionnellement à Saint-Laurent-sur-Sèvre. Les teintes claires sont interdites.

Les tuiles courantes pourront être tolérées à fond plat, à l'exclusion des égouts qui seront réalisés avec une pièce spéciale formant tuile courbe.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du

possible.

De façon complémentaire, pour les autres constructions, et en fonctionnement de l'environnement, les couvertures pourront être :

- en bac acier et verre de teinte neutre ou ardoise,
- en matériaux étanches (type « shingle »), uniquement pour les abris de jardins d'une superficie inférieure à 10 m².

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les établissements collectifs ou destinés à accueillir une activité, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement.

La pente des toitures traditionnelles sera comprise entre 28 % à 36 % pour la tuile de type canal. La pente des toitures en tuiles plates mécaniques ou en ardoises sera comprise entre 50 % et 100 %.

b - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions du paragraphe 11.2 a. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.

b - Ouvertures

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

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Sont interdites :

- les clôtures en béton préfabriqué,
- les clôtures en panneaux de bois plein ou en brande en limite de rue,
- l'emploi de parpaings à nu.

À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre.

En limite séparative au-delà de la façade de la construction, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

ARTICLE 1AUh 12 STATIONNEMENT

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

Dans les opérations d'habitat groupés ou collectifs, la mise en place de stationnements pour vélos, adaptés aux besoins de l'opération, est obligatoire.

ARTICLE 1AUh 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

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

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

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

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

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

13.2 Espaces libres

Les opérations nouvelles à usage d'habitat, publiques ou privées de 10 lots et plus, doivent intégrer au moins 10% d'espaces collectifs conviviaux, hors emprise de voirie, de stationnement, de cheminements doux et de traitement des eaux pluviales, sauf si les dits espaces conviviaux existent déjà en limite de la zone considérée.

SECTEUR 1AUe

ARTICLE 1AUe 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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

Les accès privatifs directs sur la RN 149, les RD 111, 111a et 752 et de la future RD vers la Verrie sont règlementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUe 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

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

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

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

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

ARTICLE 1AUe 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les zones non desservis par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions est fixé à 5 m par rapport à l'alignement.

La règle ne s'applique pas lorsque :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination.
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)

La règle ne s'applique pas lorsque :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination.
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

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

ARTICLE 1AUe 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 70% de la superficie de l'îlot de propriété.

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

En zone UEd, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE 1AUe 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Hauteur

Pour les bâtiments artisanaux ou industriels, la hauteur au faîtage ne peut excéder 12 mètres, sauf contraintes techniques particulières.

Pour les bâtiments commerciaux et de bureaux, la hauteur au faîtage ne peut excéder 9 mètres.

Pour les habitations, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon

état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE 1AUe 11 ASPECT EXTERIEUR

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

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

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

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

11.2 Toitures

a - Couverture

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement (couleur sombre).

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

Les toitures végétalisées sont autorisées, ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

b - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions du paragraphe 11.2 a. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

11.3 Façades

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

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. Le blanc pur est interdit.

Les bâtiments supports d'activités, artisanales, industrielles, entrepôts, bureaux, d'activités commerciales, etc., pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra de préférence être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert).

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

Les revêtements des façades peuvent être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...)

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

11.4 Clôtures

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

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre.

Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

Les clôtures en panneaux de bois plein ou en brande sont interdites en limite de rue.

ARTICLE 1AUe 12 STATIONNEMENT

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou de déchargement sur la voie publique est interdite.

La mutualisation des espaces de stationnement, visant une économie des surfaces consommées, devra être recherchée entre les activités présentes.

ARTICLE 1AUe 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

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

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être masquées par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

SECTEUR 1AUL

ARTICLE 1AUL 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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

Les accès privatifs directs sur la RN 149, les RD 111, 111a et 752 et de la future RD vers la Verrie sont règlementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

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

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

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

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

ARTICLE 1AUL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les zones non desservis par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions est fixé à 5 m par rapport à l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination,
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)

Ces règles ne s'appliquent pas:

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination,
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

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

ARTICLE 1AUL 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Hauteur

La hauteur au faîtage ne peut excéder 10 mètres.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE 1AUL 11 ASPECT EXTERIEUR

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a - Couverture

Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

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

Les toitures végétalisées sont autorisées, ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

b - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions du paragraphe 11.2 a. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

11.3 Façades

a - Aspect

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

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

Les bâtiments supports d'activités, entrepôts, bureaux, etc., pourront être réalisés en bardage.

b - Ouvertures

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

11.4 Clôtures

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

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre.

Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

Les clôtures en panneaux de bois plein ou en brande sont interdites en limite de rue.

ARTICLE 1AUL 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

La mutualisation des espaces de stationnement, visant une économie des surfaces consommées, devra être recherchée entre les activités présentes.

ARTICLE 1AUL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

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

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être masquées par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE 2AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 2AU est destinée à l'urbanisation future à long terme. Il recouvre des terrains à caractère naturel, actuellement peu ou pas équipés.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Elle comprend le secteur :

2 AUh Zone d'urbanisation future à long terme réservée essentiellement à l'habitat et aux équipements.

2 AUc Zone d'urbanisation future à long terme réservée aux équipements publics scolaires, et congrégation religieuse.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

2.1 Dispositions générales :

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

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

- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

2.2 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les sentiers piétonniers figurant au plan des périmètres particuliers doivent être conservés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la rue principale ou à la limite qui s'y substitue, soit avec un recul au moins égal à 2 mètres.

6.2 Exceptions

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

7.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

7.2 Exceptions

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non règlementé

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

Elle est destinée à protéger ces sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économiques des terres.

Elle comprend le secteur :

Ap Zone agricole sensible en terme de paysage et d'environnement

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme concernant les haies, les bâtiments remarquables, les édifices et ouvrages d'art. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Dans les secteurs inondables identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol sont soumises au respect des dispositions du PPRI annexées au dossier

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de ceux mentionnées à l'article A 2.

1.2 Dispositions particulières

A l'intérieur de la trame correspondant aux zones humides et reportée au plan de zonage, toutes constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.3.

1.3 Dispositions particulières applicables au secteur Ap :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article Ap 2.

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

2.1 Dispositions applicables à la zone A :**Sont admis sous conditions :**

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes, sous réserve de bonne intégration paysagère.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les équipements et installations d'intérêt général.
- Les éoliennes, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, et leurs extensions, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'exploitation agricole, nécessitant une présence permanente sur place
- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner, soit à l'habitation de l'exploitant, soit à des occupations de tourisme et de loisirs liées et complémentaires à l'exploitation agricole, sous les conditions suivantes :
 - la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
 - l'activité s'exerce en complément d'une exploitation agricole déjà existante et ne présente pas de gênes pour sa production;
 - l'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol originelle du bâtiment à la date d'approbation du présent document.
 - si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- La pratique du camping à la ferme (ou de l'agrotourisme) si elle est liée à une exploitation agricole principale existante.

- L'extension des habitations principales des exploitants agricoles existantes, sous réserve que l'extension n'excède pas 30% de la surface au sol originelle du bâtiment à la date d'approbation du présent document.
- Les constructions d'annexes aux habitations principales des exploitants agricoles dans la limite d'un bâtiment de 30m² d'emprise au sol par unité foncière, localisés à une distance de 30m maximum de la construction principale.
- Les abris de jardins liés à une habitation principale dans la limite de 10 m² d'emprise au sol et localisés à une distance de 30m maximum de la construction principale.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
- Les piscines d'une superficie maximum de 100m² d'emprise au sol et à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole.
- Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et situés à une distance maximale de 20m des bâtiments existants.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

2.2 Dispositions applicables à la zone Ap

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes, sous réserve :
 - d'aménagements paysagers d'intégration du bâtiment ;
 - d'implantation de la ligne de faitage du bâtiment parallèle aux courbes de niveau topographique, sauf contraintes techniques justifiées ;

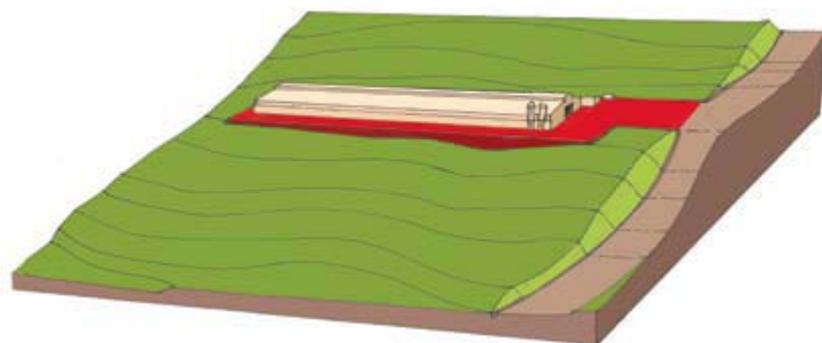


Illustration d'implantation (source : « Bien construire dans le Pays de Pouzauges » CAUE 85)

- d'implantation du bâtiment en continuité visuelle avec les autres

bâtiments agricoles existants, ou, en tout état de cause, à moins de 50 mètres des autres bâtiments agricoles existants, sauf contraintes techniques justifiées ou création d'un nouveau siège agricole.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions des bâtiments existants.

- Les affouillements et exhaussements de sol, limités à 2 mètres - sauf contraintes techniques justifiées -, et qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner, soit à l'habitation de l'exploitant, soit à des occupations de tourisme et de loisirs liées et complémentaires à l'exploitation agricole, sous les conditions suivantes :
 - la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
 - l'activité s'exerce en complément d'une exploitation agricole déjà existante et ne présente pas de gênes pour sa production;
 - l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle à la date d'approbation du présent document.
 - si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- L'extension des habitations principales des exploitants agricoles existantes, sous réserve que l'extension n'excède pas 30% de la surface au sol originelle du bâtiment à la date d'approbation du présent document.
- Les constructions d'annexes aux habitations principales des exploitants agricoles dans la limite d'un bâtiment de 30m² d'emprise au sol par unité foncière, localisés à une distance de 30m maximum de la construction principale.
- Les abris de jardins liés à une habitation principale dans la limite de 10 m² d'emprise au sol et localisés à une distance de 30m maximum de la construction principale.
- Les piscines d'une superficie maximum de 100m² d'emprise au sol et à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole.

- Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et situés à une distance maximale de 20m des bâtiments existants.
- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

2.3 Réglementation relative aux zones humides

A l'intérieur de la trame correspondant aux zones humides et reportée au plan de zonage, sont admis :

- les affouillements et exhaussements du sol ayant pour objet la construction d'ouvrages et d'installations d'intérêt public, sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- les affouillements et exhaussements du sol ayant pour objet des fouilles archéologiques, sous réserve d'une remise en état des strates du sol à l'identique par rapport à l'état avant travaux ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien ou à l'extension des étangs d'irrigation ;
- la reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol ;
- les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du document, sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires.
- Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires.

2.4 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU patrimoine bâti remarquable :

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

Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en terme de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.

Le percement de lucarnes est admis sous réserve d'une bonne intégration à la toiture existante.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 du CU sont soumis à déclaration préalable.

2.5 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU – patrimoine religieux, ouvrages d'art et petit patrimoine :

Les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du CU doivent être conservés en l'état. Seuls les travaux d'entretien et de rénovation sont autorisés.

2.6 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU – haies :

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté dans l'alignement constitué par la haie pour un abattage au sein de la masse boisée concernée.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Les percements pour des besoins d'aménagement agricole de la parcelle sont interdits, sauf pour des besoins de passage d'animaux.

Toute modification d'une haie doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

2.7 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les sentiers piétonniers figurant au plan des périmètres particuliers doivent être conservés.

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au zonage, les bâtiments à construire, les bâtiments d'enseignement et les bâtiments d'habitation doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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

Les accès privatifs directs sur la RN 149, les RD 111, 111a et 752 et de la future RD vers la Verrie sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

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

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage et par le réseau public d'eau potable, une séparation totale des réseaux est obligatoire.

Tout bâtiment accueillant du public doit être impérativement desservi par le réseau d'eau potable, sauf autorisation préfectorale de desserte par un forage privé.

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur sauf lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe : dans ce cas les constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

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

b - Eaux pluviales

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

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

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

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

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les zones non desservis par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions et installations doivent être implantées au minimum à :

- 15 m de l'axe de la future RD vers la Verrie,
- 15 m de l'axe des RD111, RD111a et RD752 conformément aux indications figurant au plan de zonage ;
- 5 m de l'axe des autres voies publiques ;
- 5 m de l'alignement des voies privées, dans ce cas la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement ;
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination,
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur,
- dans les villages ou lieux-dits, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant.

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être implantées à :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière (A87)
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classés à grande circulation (RN 149)

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension des constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux bâtiments d'exploitations agricoles.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Si les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, elles doivent respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination.
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Hauteur

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur au faîtage est limitée à 9 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination,
- à certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole (silos, ...)
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

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

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

11.2 Toitures

a - Couverture

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

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

Les toitures végétalisées sont autorisées, ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

b - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions du paragraphe 11.2 a. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

11.3 Façades

a - Aspect

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

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

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. Le blanc pur est interdit.

Les bâtiments d'entrepôts, de bureaux, d'activités agricoles, etc..., pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert).

b - Ouvertures

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

11.4 Clôtures – aménagement des abords

D'une manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Les buttes de terres rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les paragraphes suivants s'appliquent pour les constructions à usage d'habitation :

Sont interdites :

- les clôtures en béton préfabriqué,
- les clôtures en panneaux de bois plein ou en brande en limite de rue,
- l'emploi de parpaings à nu.

À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction, les clôtures sont constituées :

- par un muret enduit des deux côtés ou en pierres jointoyées, d'une hauteur maximale de 0,60m, doublé ou non d'une haie vive ; le muret pouvant être surmonté d'une grille, sans que l'ensemble n'excède une hauteur maximale de 1,20 mètre
- par une haie bocagère d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre

Il peut être admis une hauteur supérieure à 1,20 mètre en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre.

En limite séparative au-delà de la façade de la construction, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

13.1 Obligation de planter

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

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

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être masquées par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent également être imposées.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

13.2 Espaces boisés classés

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comprend néanmoins des secteurs où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend les secteurs:

Ne, correspondant aux zones naturelles autorisant les activités économiques diffuses.

Nh, correspondant aux zones d'habitat diffus,

Nj, correspondant aux zones naturelles de jardins,

NL, correspondant aux zones naturelles réservées à l'accueil d'activités et d'équipements de sports, loisirs et culturels.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme concernant les haies, les bâtiments remarquables, les édifices et ouvrages d'art. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Dans les secteurs inondables identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol sont soumises au respect des dispositions du PPRI annexées au dossier. Entre le présent règlement et celui du PPRI, c'est le plus contraignant qui s'applique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.

1.2 Dispositions particulières

A l'intérieur de la trame correspondant aux zones humides et reportée au plan de zonage, toutes constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.6.

1.3 Autres dispositions

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

2.1 Dispositions applicables à la zone N :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien ou à l'extension des étangs d'irrigation ;
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
- Les équipements et installations d'intérêt général.
- Les équipements et constructions liés et nécessaires à la gestion et à l'exploitation des autoroutes, des aires de service et de repos, à condition d'être situés à proximité immédiate de l'infrastructure.
- Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement de loisirs ou aux activités touristiques ou de loisirs non nuisantes, sous réserve :
 - que le bâtiment à aménager soit situé à plus de 100 mètres de tous bâtiments d'activité agricole,
 - que le bâtiment soit représentatif de l'architecture locale et compatible avec le caractère naturel de la zone,
 - de la mise en place d'un assainissement autonome aux normes,
 - de la conservation du caractère du bâti existant.

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

2.2 Dispositions supplémentaires au 2.1 applicables à la zone Nj :

En plus des occupations et utilisations du sol admises en zone N, sont admis en zone Nj :

Les abris de jardins d'une superficie maximale de 10 m².

2.3 Dispositions applicables à la zone Nh :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.
- Les équipements et installations d'intérêt général.
- L'extension des habitations principales existantes, sous réserve que l'extension n'excède pas 30% de la surface au sol originelle du bâtiment à la date d'approbation du présent document, dans la limite d'une SHON maximale totale après extension de 200 m², et d'une seule demande d'extension pendant la durée d'application du présent document.
- L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement de loisirs ou aux activités de loisirs non nuisantes. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface d'origine conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :
 - le bâtiment à aménager doit être situé à plus de 100 mètres de tous bâtiments d'activité agricole
 - l'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol originelle à la date d'approbation du présent document, dans la limite d'une SHON maximale totale après extension de 200 m² et d'une seule demande d'extension pendant la durée d'application du présent document.

Le changement de destination se fera sous réserve de la mise en place d'un assainissement autonome.

- Les constructions d'annexes aux habitations principales dans la limite d'un bâtiment de 30m² d'emprise au sol par unité foncière, localisés à une distance de 30m maximum de la construction principale.
- Les abris de jardins liés à une habitation principale dans la limite de 10 m² d'emprise au sol et localisés à une distance de 30m maximum de la construction principale.
- Les piscines d'une superficie maximum de 100m² d'emprise au sol et à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.
- Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et situés à une distance maximale de 20m des bâtiments existants.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

2.4 Dispositions applicables à la zone NL :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.
- Les équipements et installations d'intérêt général.
- Les équipements et aménagements de plein air à vocation sportive, culturelle, ou de loisirs.
- La construction d'annexes à vocation sportive, culturelle, ou de loisirs (sanitaires, stockage de matériel...).
- Le renforcement, l'amélioration, les extensions et aménagements des constructions existantes autorisées dans la zone, à vocation sportive, culturelle, ou de loisirs.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone. Dans la mesure du possible, des revêtements perméables seront privilégiés.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

2.5 Dispositions applicables à la zone Ne

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.
- Les équipements et installations d'intérêt général.
- Le renforcement, l'amélioration, les extensions et aménagements des constructions existantes autorisées dans la zone, à vocation économique, ainsi que la construction d'annexes qui y sont liées.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

2.6 Règlementation relative aux zones humides

A l'intérieur de la trame correspondant aux zones humides et reportée au plan de zonage, sont admis :

- les affouillements et exhaussements du sol ayant pour objet la construction d'ouvrages et d'installations d'intérêt public, sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- les affouillements et exhaussements du sol ayant pour objet des fouilles archéologiques, sous réserve d'une remise en état des strates du sol à l'identique par rapport à l'état avant travaux ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien ou à l'extension des étangs d'irrigation ;
- la reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol ;
- les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du document, sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires.

- Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires.

2.7 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU patrimoine bâti remarquable :

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

Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en terme de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.

Le percement de lucarnes est admis sous réserve d'une bonne intégration à la toiture existante.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 du CU sont soumis à déclaration préalable.

2.8 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU – patrimoine religieux, ouvrages d'art et petit patrimoine :

Les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du CU doivent être conservés en l'état. Seuls les travaux d'entretien et de rénovation sont autorisés.

2.9 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU – haies :

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté dans l'alignement constitué par la haie pour un abattage au sein de la masse boisée concernée.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Les percements pour des besoins d'aménagement agricole de la parcelle sont interdits, sauf pour des besoins de passage d'animaux.

Toute modification d'une haie doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

2.10 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les sentiers piétonniers figurant au plan des périmètres particuliers doivent être conservés.

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au zonage, les bâtiments à construire, les bâtiments d'enseignement et les bâtiments d'habitation doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à la réglementation en vigueur.

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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

Les accès privatifs directs sur la RN 149, les RD 111, 111a et 752 et de la future RD vers la Verrie sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

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

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage et par le réseau public d'eau potable, une séparation totale des réseaux est obligatoire.

Tout bâtiment accueillant du public doit être impérativement desservi par le réseau d'eau potable, sauf autorisation préfectorale de desserte par un forage privé.

4.2 Assainissement**a - Eaux usées**

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur sauf lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe : dans ce cas les constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

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

b - Eaux pluviales

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

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

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

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

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de

lotissements et d'opérations groupées.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les zones non desservis par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions et installations doivent être implantées au minimum à :

- 15 m de l'axe de la future RD vers la Verrie,
- 15 m de l'axe des RD111, RD111a et RD752 conformément aux indications figurant au plan de zonage ;
- 5 m de l'axe des autres voies publiques ;
- 5 m de l'alignement des voies privées, dans ce cas la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement ;
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination,
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur,
- dans les villages ou lieux-dits, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant.

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être implantées à :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière (A87)
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classés à grande circulation (RN 149)

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension des constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux bâtiments d'exploitations agricoles.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Si les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, elles doivent respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination,
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur,
- dans les villages ou lieux-dits, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les zones N et Nh.

En zones Ne et NL, l'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 70 % de la superficie de l'îlot de propriété.

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

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

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

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Hauteur

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

En zones Ne et NL, la hauteur au faîtage est limitée à 9 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination,
- à certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole (silos, ...)
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

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

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

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

11.2 Toitures

a - Couverture

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

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

Les toitures végétalisées sont autorisées, ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

b - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions du paragraphe 11.2 a. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

11.3 Façades

a - Aspect

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

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc), représentatives du

bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. Le blanc pur est interdit.

Les bâtiments supports d'activités, artisanales, entrepôts, bureaux, d'activités agricoles, etc..., pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert).

Dispositions supplémentaires applicables en zone Ne :

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

Les revêtements des façades peuvent être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...)

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

b - Ouvertures

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

11.4 Clôtures – aménagement des abords

Dispositions applicables en zones N et Nh :

D'une manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Les buttes de terres rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les paragraphes suivants s'appliquent pour les constructions à usage d'habitation :

Sont interdites :

- les clôtures en béton préfabriqué,
- les clôtures en panneaux de bois plein ou en brande en limite de rue,

- l'emploi de parpaings à nu.

À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction, les clôtures sont constituées :

- par un muret enduit des deux côtés ou en pierres jointoyées, d'une hauteur maximale de 0,60m, doublé ou non d'une haie vive ; le muret pouvant être surmonté d'une grille, sans que l'ensemble n'excède une hauteur maximale de 1,20 mètre
- par une haie bocagère d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre

Il peut être admis une hauteur supérieure à 1.20 mètre en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre.

En limite séparative au-delà de la façade de la construction, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

Dispositions applicables en zones Ne :

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

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre.

Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

Les clôtures en panneaux de bois plein ou en brande sont interdites en limite de rue.

Dispositions applicables en zones NL :

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

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre. Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

Les clôtures en panneaux de bois plein ou en brande sont interdites en limite de rue.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des

constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

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

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être masquées par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

13.2 Espaces boisés classés

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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