



LA VERRIE

JUIN 2013

Modification n°1 du P.L.U.

Règlement

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U _c	11
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U _p	20
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U _A	29
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES D'URBANISATION FUTURE	39
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1A _{UC}	40
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1A _{UP}	48
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1A _{UA}	56
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2A _U	67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	69
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	70
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	79
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	80

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de La Verrie.

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

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

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

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

Article R 111.2

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

Article R 111.4

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

Article R 111.15

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

Article R 111.21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones Uc, Up et Ua délimitées par des tirets.

2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AU et 2 AU délimitées par des tirets.

3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les zones A délimitées par des tirets

4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N délimitées par des tirets.

5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

D'autres informations figurent sur les documents graphiques (cf. en introduction au présent article 3), notamment les éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme et les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES – AUTORISATIONS SPECIALES – OUVRAGES SPECIFIQUES

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour

des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir n'est obligatoire que lorsque le bâtiment concerné est signalé en tant que patrimoine aux documents graphiques, au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 – ENERGIE RENEUVELABLE

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

De plus, les articles L128-1 et L128-2 du code de l'urbanisme disposent que :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du neuvième alinéa de l'article L. 123-1-5 du présent code. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1. »

« Le règlement peut prévoir de moduler le dépassement prévu à l'article L. 128-1 sur tout ou partie du territoire concerné de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Il peut être modifié dans les conditions prévues à l'article L. 123-13-3 afin de supprimer ce dépassement dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

La modulation des majorations des possibilités de construire prévue au premier alinéa ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification du règlement qui l'a instauré.

Le P.L.U. de La Verrie ouvre ce principe de bonification à l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE 7 – DEFINITIONS COMMUNES

Emprise au sol :

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

Coefficient d'occupation des sols :

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

Article R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Espaces Boisés Classés (EBC) :

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

Espace libre :

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

Abri de jardin :

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, etc...

Voies et emprises publiques :

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris certaines des voies des lotissements privés ainsi que certains des chemins ruraux).

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

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

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers ...

ARTICLE 8 – INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS MAJEURS

La commune de La Verrie est soumise aux risques suivants :

- inondation (PPRI de la Sèvre Nantaise),
- risque sismique (aléa modéré),
- risque retrait-gonflement des sols dû aux argiles.

Des documents d'information détaillés figurent en annexe du PLU.

ARTICLE 9 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées.

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

- "si les servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telles que la création d'un plan de prévention des risques, de l'application de retraits imposés par l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé...",
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine, dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP ; il devra obtenir l'avis favorable de la DRAC s'il est situé en secteur archéologique,
- s'il s'agit de construction ou d'installation non compatible avec le caractère d'habitat en zone U et AU".

ARTICLE 10 – ARCHEOLOGIE

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

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

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

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

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2003-707 du 1er août 2003 induit des dispositions importantes en termes d'aménagement du territoire.

Ainsi, une consultation systématique des services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

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

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

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uc

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

La zone Uc correspond au centre bourg ancien. Elle coïncide avec le « cœur » de l'agglomération et cumule des fonctions d'habitat, de commerce, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes. Dans cette zone, il s'agit à la fois :

- de favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle,
- de permettre une évolution du tissu pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement, de modernisation du commerce,
- tout en préservant l'ensemble des éléments contribuant à l'identité du lieu.

La zone Uc se caractérise par :

- Un bâti ancien, dense, implanté généralement en ordre continu et à l'alignement des voies;
- La présence d'activités commerciales et de services, pour une grande part établis au rez-de-chaussée du bâti, sous la forme de « boutiques » ;
- La présence d'équipements publics
- Une grande variété d'espaces publics : rues, ruelles, places....
- Une valeur patrimoniale avec de nombreux édifices témoins de l'architecture traditionnelle.

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Uc 2,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article Uc 2 et sauf les aires de stationnement,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article Uc 2,
- Les garages collectifs de caravanes.

- En outre, dans les espaces cultivés (jardins) repérés aux documents graphiques, toutes les constructions et installations autres que celles autorisées à l'article Uc 2.
- Les éoliennes sur des supports de plus de 12 mètres de hauteur.

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

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

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

- Les installations classées et leurs extensions à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
- Dans les secteurs cultivés (jardins) repérés au document graphique, les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 9 m², et les serres nécessaires au jardinage.

ARTICLE Uc 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

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

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

II. Voirie

- Les voies 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 en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie ,enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.
- Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

b) Eaux pluviales

- On favorisera le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.

III. Réseaux souples

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- Les transformateurs et coffrets doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.
- Dans les opérations groupées et les lotissements :
 - la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
 - l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
 - un génie civil complet (fourreaux et chambres de tirage) sera réalisé suivant le règlement de services sur les réseaux souples, afin de permettre la mise en œuvre de nouveaux réseaux liés au développement des nouvelles technologies.

ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

6.1 Dans toute la zone, quelque soit la largeur sur voie du terrain :

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

Les parois de bassin des piscines doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

6.2 Terrains dont la largeur sur voie est d'au moins 15 mètres :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, leur retrait sera d'au plus 5 m de l'alignement sur la voie qui donne l'accès au projet.

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants:

- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, édifiée en retrait de plus de 5m, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées,
- lorsque le projet concerne un bâtiment d'intérêt collectif,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile.
- lorsque le projet de construction se situe en angle de voies, ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie.
- lorsque le projet consiste à procéder à une isolation par l'extérieur.

6.3 Terrains dont la largeur sur voie est inférieure à 15 mètres :

Les constructions peuvent s'implanter librement.

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

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

En cas d'opération groupée, les règles de recul seront appliquées au pourtour de l'opération et non à chaque lot.

7.1. Implantations par rapport aux limites aboutissant à l'alignement :

Les constructions sont édifiées sur au moins une des limites séparatives. En cas de retrait, la construction projetée devra être implantée à une distance égalant au moins la moitié de la hauteur du bâtiment (à l'égout de toiture) avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...,
- lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt collectif.
- lorsque la hauteur de la construction mesurée au droit de ces limites ne dépasse pas 3.00 m à l'égout, ou 5.00 m dans le cas d'un mur pignon,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et n'excède pas les dimensions de celle-ci sur la limite,
- lorsque le projet concerne des installations sanitaires,
- lorsqu'il s'agit de procéder à une isolation par l'extérieur.

7.2. Implantations par rapport aux autres limites :

Les constructions seront implantées à une distance égalant au moins la moitié de la hauteur du bâtiment (à l'égout de toiture) avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...,
- lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt collectif,

- lorsque la hauteur de la construction mesurée au droit de ces limites ne dépasse pas 3.00 m à l'égout, ou 5.00 m dans le cas d'un mur pignon,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et n'excède pas les dimensions de celle-ci sur la limite,
- lorsque le projet concerne des installations sanitaires,
- lorsqu'il s'agit de procéder à une isolation par l'extérieur.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles de cet article.

10.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.
- En ce qui concerne l'édification des constructions en contrebas des voies, la hauteur prise en compte sera mesurée à partir du niveau le plus bas du sol naturel.
- Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

10.2 Hauteur absolue

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée. Il en va de même des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 8 m à l'égout ou à l'acrotère. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour harmonie avec le bâti voisin.
- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers,..., indépendants de la construction principale, la hauteur maximale absolue est de 5 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

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

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve du respect des autres règles ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.1 Généralités

- Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale,
 - la préservation et la réutilisation des détails architecturaux dans le cas d'une rénovation.

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

Les annexes autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes, et n'auront pas nécessairement recours aux mêmes matériaux que la construction principale.

11.2. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, de même que les tuiles photovoltaïques ou ardoises photovoltaïques.
- Lorsque les toitures sont en pente, cette dernière sera soit :
 - comprise entre 16 et 35° pour les toitures en tuiles,
 - 40° minimum pour les toitures en ardoises,
 - identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- Les matériaux utilisés en toiture seront soit :
 - des tuiles en usage dans la région,
 - des ardoises naturelles,
 - de la maçonnerie ou une végétalisation pour les toitures terrasses, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement.
- Les annexes pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents.

11.3. Clôtures

- Les murs de pierre existants seront maintenus et entretenus, en particulier dans les jardins cultivés figurant avec une trame spécifique sur les documents graphiques.

- Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article Uc 6 doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Les clôtures pourront être constituées soit :
 - d'un mur de maçonnerie de 2 m de hauteur maximum,
 - d'un muret de maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,90 m, supportant une grille, un grillage ou des lisses, et éventuellement doublé d'une haie végétale, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m pour les clôtures situées en limite d'emprise de voirie et 1,80 m pour celles situées en limites séparatives.
 - de claustras.
- Les espèces végétales des haies éventuelles devront être choisies parmi des essences locales.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en réalisant les places sur un terrain distant de l'opération d'au plus 200m situé en zone U, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès, il est exigé :
 - Constructions nouvelles à usage d'habitation :
 - 1 place par logementEn cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.
 - Constructions rénovées créant de nouveaux logements :
 - 1 place à partir du 2ème logement
 - Constructions à usage de bureaux et services :
 - 1 place par 40 m² de surface de plancher
 - Constructions à usage de commerces :
 - Jusqu'à 150 m² : aucune place exigée,
 - De 150 à 500 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher,
 - Au-delà de 500 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher

- Etablissements divers :
 - Hôtel : 1 place par chambre
 - Restaurant, café : 1 place par 10 m² de salle
 - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue
 - Maison de retraite ou foyer : 1 place pour deux lits
 - Etablissements d'enseignement : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et qualité, choisies parmi les espèces végétales préconisées aux cahiers de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères annexés au présent règlement.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles Uc 3 à Uc 13.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Up

La zone Up correspond pour la plus grande part à l'urbanisation récente de la commune. Elle coïncide avec les quartiers périphériques au centre bourg où prédominent les constructions pavillonnaires. Elle se caractérise aussi par :

- La présence de quelques immeubles collectifs ;
- Une densité plus faible que le centre bourg ancien ;
- La discontinuité du bâti construit généralement en retrait des voies ;
- La présence d'activités commerciales, de services et d'équipements publics.

La vocation de la zone Up est de permettre la densification de l'agglomération, en accueillant l'habitat sous diverses formes ainsi que les activités compatibles avec celui-ci.

La zone Up comprend un sous-secteur :

- Upe sur lequel il est demandé que le projet de construction s'intègre dans une opération d'ensemble respectant les orientations d'aménagement figurant au PLU.

ARTICLE Up 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Up 2.
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article Up 2 et sauf les aires de stationnement,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les éoliennes sur des supports de plus de 12 mètres de hauteur.

De plus, en sous-secteur Upe:

- Les constructions isolées non intégrées dans un principe d'organisation d'ensemble.

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

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

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

- Les installations classées et leurs extensions à condition
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

De plus, en sous-secteur Upe :

- Les constructions projetées doivent s'intégrer dans une opération d'ensemble, respectant les orientations d'aménagement figurant au PLU.

ARTICLE Up 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

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

II. Voirie

- Les voies 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 en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie ,enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.
- Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Up 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

c) Eaux pluviales

- On favorisera le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.

III. Réseaux souples

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- Les transformateurs et coffrets doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.
- Dans les opérations groupées et les lotissements :
 - la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
 - l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
 - un génie civil complet (fourreaux et chambres de tirage) sera réalisé suivant le règlement de services sur les réseaux souples, afin de permettre la mise en oeuvre de nouveaux réseaux liés au développement des nouvelles technologies.

ARTICLE Up 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

6.1 Dans toute la zone, quelque soit la largeur sur voie du terrain :

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

Les parois de bassin des piscines doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

6.2 Terrains dont la largeur sur voie est d'au moins 15 mètres :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, leur retrait sera d'au plus 5 m de l'alignement sur la voie qui donne l'accès au projet.

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants:

- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, édifiée en retrait de plus de 5m, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées,
- lorsque le projet concerne un bâtiment d'intérêt collectif,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile.
- lorsque le projet de construction se situe en angle de voies, ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie.
- lorsque le projet consiste à procéder à une isolation par l'extérieur.

6.3 Terrains dont la largeur sur voie est inférieure à 15 mètres :

Les constructions peuvent s'implanter librement.

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

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

En cas d'opération groupée, les règles de recul seront appliquées au pourtour de l'opération et non à chaque lot.

Les parois de bassin des piscines doivent être implantées avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives, que ces limites aboutissent ou non à l'alignement.

7.1. Implantations par rapport aux limites aboutissant à l'alignement :

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées sur les limites séparatives, elles devront être implantées à une distance égalant au moins la moitié de la hauteur du bâtiment (à l'égout de toiture) avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...,
- lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt collectif.
- lorsque la hauteur de la construction mesurée au droit de ces limites ne dépasse pas 3.00 m à l'égout, ou 5.00 m dans le cas d'un mur pignon,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et n'excède pas les dimensions de celle-ci sur la limite.
- lorsque le projet concerne des installations sanitaires.
- lorsqu'il s'agit de procéder à une isolation par l'extérieur.
- lorsque le projet concerne un abri de jardin en limite d'un chemin piéton ou d'une zone naturelle.

7.2. Implantations par rapport aux autres limites :

Les constructions seront implantées à une distance égalant au moins la moitié de la hauteur du bâtiment (à l'égout de toiture) avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...,
- lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt collectif.
- lorsque la hauteur de la construction mesurée au droit de ces limites ne dépasse pas 3.00 m à l'égout, ou 5.00 m dans le cas d'un mur pignon,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et n'excède pas les dimensions de celle-ci sur la limite.
- lorsque le projet concerne des installations sanitaires.
- lorsqu'il s'agit de procéder à une isolation par l'extérieur.
- lorsque le projet concerne un abri de jardin en limite d'un chemin piéton ou d'une zone naturelle.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Up 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Up 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles de cet article.

10.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.
- En ce qui concerne l'édification des constructions en contrebas des voies, la hauteur prise en compte sera mesurée à partir du niveau le plus bas du sol naturel.
- Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

10.2 Hauteur absolue

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée. Il en va de même des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

- La hauteur des autres constructions est limitée à 6 m à l'égout ou à l'acrotère. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour harmonie avec le bâti voisin.
- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers,..., indépendants de la construction principale, la hauteur maximale absolue est de 5 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

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

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve du respect des autres règles ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.1 Généralités

- Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale,
 - la préservation et la réutilisation des détails architecturaux dans le cas d'une rénovation

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

Les annexes autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes, et n'auront pas nécessairement recours aux mêmes matériaux que la construction principale.

11.2. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture de même que les tuiles photovoltaïques ou ardoises photovoltaïques.
- Lorsque les toitures sont en pente, cette dernière sera soit :
 - comprise entre 16 et 35° pour les toitures en tuiles,
 - 40° minimum pour les toitures en ardoises,
 - identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- Les matériaux utilisés pour les toitures seront soit :
 - des tuiles en usage dans la région,
 - des ardoises naturelles,
 - du zinc, bacs aciers mats ou une végétalisation pour les toitures terrasses, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement.

- Les annexes pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents.

11.3. Clôtures

- Les murs de pierre existants seront maintenus et entretenus.
- Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article Up 6 doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Les clôtures pourront être constituées soit :
 - d'un mur de maçonnerie de 1,50 m de hauteur maximum,
 - d'un muret de maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,90 m, supportant une grille, un grillage ou des lisses, et éventuellement doublé d'une haie végétale, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m pour les clôtures situées en limite d'emprise de voirie et 1,80 m pour celles situées en limites séparatives.
 - de claustras.
- Les espèces végétales des haies éventuelles devront être choisies parmi des essences locales.

ARTICLE Up 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement de 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.

12.2 - Normes de stationnement

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : Il est exigé au moins une place de stationnement par logement
- Pour la construction de logements locatifs bénéficiant de prêts par l'Etat, Il est exigé une place de stationnement par logement (maximum autorisé par l'article 46 de la Loi du 29 juillet 1998).
- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.
- Pour les lotissements : Il est exigé 2 places par lot
- Pour les logements réalisés dans un bâti existant, il est exigé une place par logement à partir du 2ème logement
- Les espaces de stationnement privatifs réalisés à l'entrée d'une parcelle dans le cadre d'une opération (lotissement, opération groupée,...) ne peuvent pas être affectés à un autre usage.

12.3 – Disposition particulières

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en

cours de réalisation, soit par acquisition de places dans un parc public de stationnement. A défaut, le pétitionnaire pourra être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal.

ARTICLE Up 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les parcelles doivent présenter une surface libre de toute imperméabilisation correspondant à au moins 20% de leur surface totale.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et qualité, choisies parmi les espèces végétales préconisées aux cahiers de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères annexés au présent règlement.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE Up 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles Up 3 à Up 13.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

La zone Ua identifie les espaces accueillant des activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux.

Elle comprend un sous secteur Uaa identifiant la partie sud du pôle d'activités du Landreau.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des extensions autorisées à l'article Ua 2.
- Les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage,
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article Ua 2, et sauf les aires de stationnement,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- Les éoliennes sur des supports de plus de 12 mètres de hauteur.

De plus, en sous-secteur Uaa :

- Toute installation et constructions à l'exception des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi qu'à l'exception des installations et constructions autorisées à l'article Ua 2.

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

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés, de même que les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux, ...).

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

En tous secteurs :

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
- Les occupations et utilisations à caractère industriel, artisanal, commercial de service, et de bureaux ainsi que les équipements et installations d'intérêt général (déchetterie, centre de transfert des ordures ménagères,...).
- Les constructions à usage de commerce à condition que ceux-ci soient directement liés aux activités implantées dans la zone.
- Les locaux de surveillance des bâtiments d'activités implantés dans la zone, sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m² de surface de plancher. Ces locaux doivent être intégrés au bâtiment d'activité.
- Les extensions aux logements existant à la date d'approbation de la présente révision,
- Les annexes aux logements existant à la date d'approbation de la présente révision,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976, sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec leur environnement.

En sous-secteur Uaa :

- Les installations classées et leurs extensions à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, les ateliers de services aux entreprises, ainsi que les magasins d'exposition liés à une activité implantée dans la zone.
- Les constructions à usage de bureaux ou sièges sociaux, pépinières d'entreprises, services communs liés aux activités de la zone, cantines ou restaurants d'entreprise.
- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes exclusivement pour l'hébergement des personnes dont la présence permanente sur le site de l'activité

est indispensable (surveillance, gardiennage des services généraux et les établissements) dans la limite d'un logement de 80 m² habitables au maximum par parcelle d'au moins un hectare, et à condition que ce logement soit incorporé au bâtiment d'activité.

- Les équipements et installations d'intérêt général (déchetterie, centre de transfert des ordures ménagères,...).

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Tout accès direct à la RD 160 est interdit.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Voirie

- Les voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent notamment le trafic des poids lourds et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse, existantes ou à créer devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

b) Eaux pluviales

- On favorisera le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.

III. Réseaux souples

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- Les transformateurs et coffrets doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

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

En dehors du sous-secteur Uaa :

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

- 50 m de l'axe de la RD 160,
- 25 m de l'axe des RD 6 et RD 960 ter,
- 15 m de l'axe des autres voies à l'exception des voies internes de la zone.

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

Hormis pour les reculs sur voies départementales, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, édifiée à l'alignement, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile.

Dans le sous-secteur Uaa :

Les constructions doivent respecter un retrait minimal :

- selon le tracé défini dans le cadre de l'étude spécifique annexée au Rapport de Présentation et porté au plan de zonage le long de la RD 160, de la bretelle de raccordement (direction des Herbiers) et de l'espace d'accès au secteur,
- de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 6.

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

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

Pour les constructions relevant du régime des installations classées :

- Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones U, des zones 1AUh et 2AUh, A et N, comptée à l'intérieur de la zone Ua et fixée comme suit :
 - 20 mètres pour les installations classées soumises à déclaration,
 - 50 mètres pour les installations classées soumises à autorisation ; un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement (sans que celles-ci soient inférieures à 3 mètres), pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou de locaux de surveillance liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Pour les constructions autres que celles relevant du régime des installations classées :

En dehors du sous-secteur Uaa :

- Les constructions sont édifiées en respectant un retrait minimum de :
 - 5 mètres par rapport aux limites formant périmètre du secteur Ua,
 - 5 mètres par rapport aux autres limites, avec possibilité d'une construction en limite à condition qu des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)
- Des implantations différentes sont possibles pour les ouvrages techniques d'infrastructure, tels que poste de transformation, station de relevage, et en cas d'isolation par l'extérieur.

En sous-secteur Uaa :

- **Limite périmétrale**

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres, sauf en cas d'isolation par l'extérieur.

Le retrait par rapport à la portion de limite située au Sud du secteur (partie où l'altitude est la plus élevée) est porté à 30 mètres.

- **Limites internes du secteur**

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres. Une implantation sur la limite séparative pourra être autorisée à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu,...), que l'accès des services d'incendie aux bâtiments n'en soit pas affecté, et que la hauteur des constructions au droit de la limite n'excède pas 6,00 mètres. Une dérogation à ces règles sera accordée en cas d'isolation par l'extérieur.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En dehors du sous-secteur Uaa :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En sous-secteur Uaa :

- L'emprise au sol est limitée à 60 % de la superficie de la parcelle support du projet.
- L'emprise au sol des ouvrages techniques d'intérêt public ou général n'est pas limitée (pylônes EDF, transformateurs, château d'eau, ...).

Un bonus de 30% est accordé pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve du respect des autres règles ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.1 Généralités

- Les bâtiments et terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.
- 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.

11.2 En sous-secteur Uaa :

- **En raison de l'impact visuel et de l'aspect valorisant recherché**, toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le soin requis pour des façades principales. La qualité architecturale d'ensemble sera plus particulièrement recherchée.

Implantation

- Aucune plateforme pour implantation de constructions et installations ne doit être établie à un niveau excédant la cote 138 NGF.

Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que la finition auto-protégée ou rapportée soit de teinte "sable".
- Les éléments métalliques employés on couverture apparente doivent être laqués. L'emploi de la tôle ondulée" est interdit. Les bandeaux réalisés pour masquer les couvertures on pente doivent être obligatoirement établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.
- La réception des eaux de toitures doit être réalisée au moyen de chéneaux non apparents.
- Les "gouttières pendantes" ne sont pas admises.

Parois verticales

- Les ouvrages maçonnés doivent présenter un aspect fini satisfaisant. Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings classiques, béton non travaillé, briques de construction...) doivent être revêtus d'un enduit.
- Les bardages métalliques doivent être laqués.

- Les couleurs vives en sont autorisées que sur de petites surfaces, et sur les menuiseries.
- Le “programme couleurs » des constructions et installations doit faire l’objet d’une présentation (par référence à la nomenclature du nuancier RAL, ou par échantillons pour les cas où ce nuancier n’est pas appliqué) à l’appui de la demande de Permis de Construire.

Clôtures

- Les clôtures sur les voies internes doivent être constituées par des grillages rigides à mailles rectangulaires 10 x 5 plastifié blanc sur potelets fer 6 x 6 sur semelles béton éventuelles sans mur bahut. Elles peuvent être doublées d’une haie bocagère ne comptant pas plus de 50 % d’arbustes à feuilles persistantes, plantés à 60 cm au moins en retrait de la clôture.
- Sur les limites séparatives, ainsi que le long de l’espace d’accueil côté carrefour giratoire, et le long des voies externes, les clôtures doivent être constituées par des grillages à grandes mailles sur potelets fer plastifié blanc. Elles ne doivent pas être doublées par une haie.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. D’autres dispositions pourront être exceptionnellement envisagées pour des raisons inhérentes à des aspects spécifiques de l’activité protection particulière de certains secteurs et installations. Toutefois, en aucun cas des clôtures pleines ne seront admises dans les parcelles bordant la RD 160, le long de la RD 6. sur les voies internes ainsi que sur la portion de limites séparatives comprises entre l’alignement des voies et la façade des bâtiments.
- Aucune clôture ne doit porter atteinte aux arbres et à leur surplomb éventuel sur le lot.

Divers

- Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites sur les façades visibles depuis la RD 160.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l’opération, qu’il s’agisse des véhicules légers, des poids lourds ou des deux roues.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d’assiette concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d’impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger étant de 25 m², compris les accès, il est exigé :
 - Constructions à usage de local de surveillance :
 - 2 places par local
 - Constructions à usage de bureaux et services:
 - 1 place par 40 m² de surface de plancher.
 - Etablissements industriels :
 - 1 place par 50 m² de surface de plancher.
 - Etablissements artisanaux, dépôts, ateliers et entrepôts :
 - 1 place par 200 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et qualité, choisies parmi des essences végétales locales.
- Les « espaces tampons » avec les zones d'habitat matérialisées par une trame « boisement » aux documents graphiques doivent dans toute la mesure du possible faire l'objet d'une plantation arbustive épaisse.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et paysagés. Ils seront en particulier plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par 50 m² de terrain, si possible par regroupement de ces plantations plutôt qu'en alignement.
- Les zones de stockage et de dépôt devront être masquées par des aménagements afin de ne pas être perceptibles depuis l'espace public, les surfaces de vente extérieures étant traitées paysagèrement.
- Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules légers doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

De plus, en sous-secteur Uaa :

- Les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'une recherche qualitative mettant en valeur tant le bâti que l'ensemble, de la zone, notamment par une végétalisation appropriée.
- L'espace compris entre la limite constructible portée au plan de zonage et la RN 160 doit faire l'objet d'un aménagement paysager pouvant comporter des espaces de stationnement pour véhicules légers, des espaces verts de transition... Tous Panneaux publicitaires et enseignes quels qu'en soient la taille et la nature, ainsi que les constructions de toute nature même provisoire, sont interdits dans cet espace. Toutefois, la mise en place d'un seul élément original de signalétique, créé suite à une démarche commune des entreprises du secteur, pourra être autorisée.
- Les talus créés pour établissement de plateformes d'implantation des constructions doivent avoir une pente maximale de 2 pour 3, et être composés avec le modelé de terrain naturel (souplesse).
- Les arbres de haute tige accompagnent le bâti, en privilégiant une composition en "bouquets" ou éventuellement linéaire selon le modelé du terrain naturel. Les plantations sur les espaces collectifs et privés doivent former un ensemble reconstituant une trame végétale souple inspirée de celle des espaces naturels environnants.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUc

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

L'aménagement de ce secteur doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier de PLU.

ARTICLE 1AUc- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »)
- Les éoliennes sur des supports de plus de 12 mètres de hauteur.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les opérations groupées à usage d'activité,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les installations classées,
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article 1AUc 2 et sauf les aires de stationnement,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

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

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

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

- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision dans la limite de 30% par rapport à leur surface de plancher existant à cette date.
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'équipements publics.
- Les constructions, ouvrages et travaux liés aux aménagements d'intérêt collectif ou à la desserte de l'opération.
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités de services, commerciales ou tertiaires à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer la compatibilité avec une zone essentiellement résidentielle (accès, stationnement, nuisances,...).
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'aménagement des opérations autorisées.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUc- 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

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

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

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

II. Voirie

- Les voies 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 en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie ,enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.
- Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE 1AUc- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

- En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

c) Eaux pluviales

- On favorisera le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.

III. Réseaux souples

- Les transformateurs et coffrets doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.
- Dans les opérations groupées et les lotissements :
 - la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
 - l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
 - un génie civil complet (fourreaux et chambres de tirage) sera réalisé suivant le règlement de services sur les réseaux souples, afin de permettre la mise en œuvre de nouveaux réseaux liés au développement des nouvelles technologies.

ARTICLE 1AUc- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

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

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait.

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

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

Les constructions seront implantées en limite ou en retrait.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUc- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUc- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles de cet article.

10.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Hauteur absolue

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée. Il en va de même des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 6 m à l'égout ou à l'acrotère. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour harmonie avec le bâti voisin.

- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers,..., indépendants de la construction principale, la hauteur maximale absolue est de 5 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

ARTICLE 1AUc- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve du respect des autres règles ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.1. Généralités

- Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale,
 - la préservation et la réutilisation des détails architecturaux dans le cas d'une rénovation.

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

Les annexes autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes, et n'auront pas nécessairement recours aux mêmes matériaux que la construction principale.

11.2. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture de même que les tuiles photovoltaïques ou ardoises photovoltaïques.

ARTICLE 1AUc- 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès, il est exigé :
 - Constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement social
 - 2 places par logement pour les autres catégories dont 1 en garage couvert

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.
En cas d'opération groupée, il est recommandé de rechercher le regroupement des emplacements plutôt que de systématiquement les attribuer par lot.

 - Constructions à usage de bureaux et services:
 - 1 place par 40 m² de surface de plancher
 - Constructions à usage de commerces :
 - Jusqu'à 100 m² : aucune place exigée,
 - De 100 à 150 m² : 1 place par 30 m² de surface de plancher,
 - Au-delà de 150 m²: 1 place par 20 m² de surface de plancher
 - Constructions à usage de d'ateliers et d'entrepôts :
 - 1 place par 100 m² de surface de plancher
 - Etablissements divers :
 - Hôtel : 1 place par chambre
 - Restaurant, café : 1 place par 10 m² de salle
 - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue
 - Clinique ou foyer : 1 place pour deux lits
 - Etablissements d'enseignement : 1 place pour 40 m² de surface de plancher- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par acquisition de places dans un parc public de stationnement. A défaut, le pétitionnaire pourra être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal.

ARTICLE 1AUc- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et qualité, choisies parmi les espèces végétales préconisées aux cahiers de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères annexés au présent règlement.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés.

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

ARTICLE 1AUc- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUp

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'habitat dans le cadre d'une opération groupée, en une ou plusieurs phases, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

L'aménagement de ce secteur doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier de PLU.

ARTICLE 1AUp- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »)
- Les éoliennes sur des supports de plus de 12 mètres de hauteur.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les lotissements à usage d'activité,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AUp 2,
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article 1AUp 2 et sauf les aires de stationnement,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

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

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision dans la limite de 30% par rapport à leur surface de plancher existant à cette date.
- Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol devront respecter les orientations d'aménagement figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité.

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

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat, sous réserve d'être réalisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble portant sur une assiette foncière d'une superficie d'au moins 1,5 ha.
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'équipements publics.
- Les constructions, ouvrages et travaux liés aux aménagements d'intérêt collectif ou à la desserte de l'opération.
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités de services, commerciales ou tertiaires à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer la compatibilité avec une zone essentiellement résidentielle (accès, stationnement, nuisances,...).
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'aménagement des opérations autorisées.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUp- 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

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

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

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

II. Voirie

- Les voies 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 en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie ,enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.
- Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE 1AU^p- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des

canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

c) Eaux pluviales

- On favorisera le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.

III. Réseaux souples

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- Les transformateurs et coffrets doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.
- Dans les opérations groupées et les lotissements :
 - la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
 - l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
 - un génie civil complet (fourreaux et chambres de tirage) sera réalisé suivant le règlement de services sur les réseaux souples, afin de permettre la mise en œuvre de nouveaux réseaux liés au développement des nouvelles technologies.

ARTICLE 1AUp- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

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

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait.

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

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

Les constructions seront implantées en limite ou en retrait.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUp- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUp- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles de cet article.

10.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Hauteur absolue

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée. Il en va de même des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 9 m à l'égout ou à l'acrotère. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour harmonie avec le bâti voisin.

- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers,..., indépendants de la construction principale, la hauteur maximale absolue est de 5 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

ARTICLE 1AUp- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve du respect des autres règles ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.1. Généralités

- Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale,
 - la préservation et la réutilisation des détails architecturaux dans le cas d'une rénovation.

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

Les annexes autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes, et n'auront pas nécessairement recours aux mêmes matériaux que la construction principale.

11.2. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture de même que les tuiles photovoltaïques ou ardoises photovoltaïques.

ARTICLE 1AUp- 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès, il est exigé :
 - Constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement social
 - 2 places par logement pour les autres catégories dont 1 en garage couvert

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.
En cas d'opération groupé, il est recommandé de rechercher le regroupement des emplacements plutôt que de systématiquement les attribuer par lot.

 - Constructions à usage de bureaux et services:
 - 1 place par 40 m² de surface de plancher
 - Constructions à usage de commerces :
 - Jusqu'à 100 m² : aucune place exigée,
 - De 100 à 150 m² : 1 place par 30 m² de surface de plancher,
 - Au-delà de 150 m²: 1 place par 20 m² de surface de plancher
 - Constructions à usage de d'ateliers et d'entrepôts :
 - 1 place par 100 m² de surface de plancher.
 - Etablissements divers :
 - Hôtel : 1 place par chambre
 - Restaurant, café : 1 place par 10 m² de salle
 - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue
 - Clinique ou foyer : 1 place pour deux lits
 - Etablissements d'enseignement : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités d'application : En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par acquisition de places dans un parc public de stationnement. A défaut, le pétitionnaire pourra être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal.

ARTICLE 1AUp- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et qualité, choisies parmi les espèces végétales préconisées aux cahiers de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères annexés au présent règlement.

- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Les opérations portant sur plus de 2 hectares doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 20 % (vingt pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Dans tous les cas, 10 % au moins de la surface de l'opération doivent être plantés d'arbres de haute tige. Ces plantations seront organisées plutôt par regroupement (bosquets) qu'en alignement.

ARTICLE 1AUp- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUa

La zone 1AUa recouvre des terrains en contact avec la zone agglomérée ainsi que des terrains situés au Sud Est du territoire communal, à proximité de la route départementale 160 et de l'échangeur avec l'autoroute A 87. Des équipements existent à proximité toutefois leur caractère naturel, leur configuration, leur superficie importante, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Cette zone comprend 8 sous-secteurs :

- 1AUa1a et 1AUa1b correspondant au pôle du Chiron de la Roche,
- 1AUa2, 1AUa2a et 1AUa2b correspondant à l'antenne du Pays de Mortagne du Vendéopôle du Haut Bocage Vendéen,
- 1AUab correspondant à l'extension du pôle d'activités du Landreau.
- 1AUaL, destiné aux équipements et activités sportives, culturelles et de loisirs.
- 1AUas, destiné à des équipements de secours et d'incendie, dans le secteur de La Grange.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- Les éoliennes sur des supports de plus de 12 mètres de hauteur.
- Les installations et constructions agricoles.

En dehors des sous-secteurs 1AUaL et 1AUas, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et utilisations du sol autres qu'industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux.
- Les logements de fonction autres que ceux autorisés à l'article 1AUa2.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article 1AUa 2 et sauf les aires de stationnement,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées.

De plus, en sous-secteurs 1AUab, 1AUa1a, 1AUa1b et 1AUa2 :

- Les postes d'enrobage et les centrales à béton,
- Les discothèques, dancings, salles de bals, etc...

En outre, dans le sous-secteur 1AUab :

- Les hôtels et restaurants non prévus à l'article 1AUa2.

De plus, en sous-secteur 1AUaL :

- Toute construction ou installation non prévue à l'article 1AUaL2.

De plus, en sous-secteur 1AUas :

- Toute construction ou installation non prévue à l'article 1AUas2.

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

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'équipements publics.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
- Les constructions, ouvrages et travaux liés aux aménagements d'intérêt collectif ou à la desserte de l'opération.
- Les extensions des bâtiments existants.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'aménagement des opérations autorisées.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.
- Les équipements de production d'énergies renouvelables.

2.1 – De plus, en dehors du sous-secteur 1AUas, sont admises sous réserve que les charges d'équipement et celles de raccordement aux réseaux divers soient prises en charge par l'aménageur, et que les constructions s'intègrent dans une opération d'ensemble concernant une superficie minimale de l'ordre de 1 hectare:

2.1.1 - Dans le secteur 1AUa :

- Les occupations et utilisations à caractère industriel, artisanal, commercial et de service, et de bureaux, ainsi que les équipements et installations d'intérêt général (déchetterie, centre de transfert des ordures ménagères...).

- locaux de surveillance des bâtiments d'activités implantés dans la zone, sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m² de surface de plancher. Ces locaux doivent être intégrés au bâtiment d'activité.

2.1.2 - Dans le sous-secteur 1AUab sont seules admises :

- Les constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, les ateliers de services aux entreprises, ainsi que les magasins d'exposition liés à une activité implantée dans la zone.
- Les constructions à usage de bureaux ou sièges sociaux, pépinières d'entreprises, services communs liés aux activités de la zone, cantines ou restaurants d'entreprise.
- Les équipements et installations d'intérêt général tels que déchetterie, centre de transfert des ordures ménagères et ceux affectés à un service public.

2.1.3 - Dans le sous-secteur 1AUaL, sont seules admises :

- Les constructions et installation liées aux activités de sport, culturelles, socio-éducatives et de loisirs,
- Les logements de fonction et leurs annexes exclusivement pour l'hébergement des personnes dont la présence permanente sur le site de l'activité est indispensable (surveillance, gardiennage des services généraux et les établissements) dans la limite d'un logement de 80 m² habitables au maximum par parcelle.

2.1.4 - Dans les sous-secteurs 1AUa1 et 1AUa2 sont seules admises à condition que l'opération projetée s'intègre dans un schéma d'aménagement cohérent compatible avec les principes d'organisation indiqués dans les orientations d'aménagement :

- Les occupations et utilisations à caractère industriel, artisanal, commercial, de service et de bureaux.
- Les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs liés aux activités de la zone (bâtiment d'accueil, services commun aux entreprises tels que garderies, crèches, ... ;
- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes exclusivement pour l'hébergement des personnes dont la présence permanente sur le site de l'activité est indispensable (surveillance, gardiennage des services généraux et les établissements) dans la limite d'un logement de 80 m² habitables au maximum par parcelle d'au moins un hectare, et à condition que ce logement soit incorporé au bâtiment d'activité.

En outre dans le secteur 1AUa2a sont seuls admis les équipements d'infrastructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux) et notamment les aménagements nécessaires à la régulation des eaux pluviales).

2.2 - Les surfaces inférieures à celles requises en 2.1 pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur. Dans ce cas, l'opération devra concerner l'ensemble du secteur en question (reliquat de zone ou totalité d'un îlot moins de 1 hectare par exemple).

2.3 – De plus, en secteur 1AUas, sont admises les constructions et installations liées et nécessaires aux équipements publics de secours et d'incendie.

ARTICLE 1AUa 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

En sous-secteur 1AUab :

- L'accès doit être établi obligatoirement par l'intermédiaire des installations et équipements existants dans la zone Ua.
- Tout accès sur une autre voie publique est interdit.

En sous-secteurs 1AUa1 et 1AUa2 :

- Les accès directs à partir de l'A 87, de la R.D. 160 et de la R.D. 72 sont interdits.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent notamment le trafic des poids lourds, ou aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

En sous-secteurs 1AUa1 et 1AUa2 :

- Toute création de voie nouvelle de dégagement le long de la RD 160 est interdite

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage.

II. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

Dans les sous-secteurs 1AUa1 et 1AUa2 :

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le 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..

III. Réseaux souples

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- Dans les opérations groupées et les lotissements :
 - la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
 - l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
 - un génie civil complet (fourreaux et chambres de tirage) sera réalisé suivant le règlement de services sur les réseaux souples, afin de permettre la mise en œuvre de nouveaux réseaux liés au développement des nouvelles technologies.

Dans le sous-secteur 1AUab :

- L'ensemble des réseaux (eau potable, eaux usées, électricité et téléphone, ces derniers étant établis en souterrains) sont réalisés en extension des réseaux desservant actuellement la zone Ua à l'intérieur de celle-ci.

ARTICLE 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

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

6.1 - Dispositions générales

- Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :
 - 25m de l'axe de la R.D. 6,
 - 15m de l'axe des autres voies à l'exception des voies internes de la zone.
- En agglomération, les constructions doivent être implantées à 5m au moins de l'alignement.
- La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

6.2 - Dans le sous-secteur 1AUab :

- Les constructions et installations doivent respecter un retrait minimal :
 - de 50m par rapport à l'axe de la R.D. 160,
 - de 20m par rapport à l'axe de la voie communale N°109.

6.3 - Dans les sous-secteurs 1AUa1 et 1AUa2 :

- Les règles de recul minimal des constructions par rapport à l'A 87, à la R.D. 72, à la R.D. 160 et par rapport à la voie structurante du Vendéopôle (VC 203) figurent aux pièces graphiques du règlement avec une trame spécifique (lignes de recul).
- Par rapport aux autres voies, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimal de :
 - 5m par rapport à l'alignement des voies internes de la zone,
 - 5m par rapport à l'alignement des chemins et voies exclusivement piétonnes.
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour les équipements d'infrastructures et de superstructures liés aux autoroutes (péage, ...) ainsi que pour les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement.

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

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

7.1 - Dispositions générales

- Les constructions autres que les habitations autorisées dans la zone doivent être implantées en respectant un retrait minimum de :
 - 5m par rapport aux limites formant périmètre du secteur,
 - 5m par rapport aux autres limites, avec possibilité d'une construction en limite à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas d'isolation par l'extérieur.

En sous-secteur 1AUaL :

- Les habitations peuvent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf en cas d'isolation par l'extérieur.

7.2 - Dans les sous-secteurs 1AUa1 et 1AUa2 :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de :
 - 5m par rapport aux limites formant périmètre du secteur 1AUa et des sous-secteurs,
 - 5m par rapport aux autres limites, avec possibilité d'une construction en limite à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour les équipements d'infrastructures et de superstructures liés aux autoroutes (péage, ...) ainsi que pour les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement. Il en va de même en cas d'isolation par l'extérieur.

7.3 - En sous-secteur 1AUa2b :

- L'implantation des bâtiments doit en outre respecter les dispositions réglementaires portées sur les documents graphiques du règlement.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles de cet article.

10.1 - Dispositions générales

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- Aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments d'activités et les équipements divers.

10.2 - Dans le sous-secteur 1AUa1 :

- Dans le secteur 1AUa1b, les bâtiments principaux doivent avoir une hauteur supérieure à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Cette disposition ne s'applique aux volumes annexes (modules de bureaux, conciergerie, ...) qui peuvent être édifiés avec une hauteur inférieure.

10.3 - Dans le sous-secteur 1AUa2

- En dehors du secteur 1AUa2b, aucune règle particulière n'est prescrite.

- En secteur 1AUa2b, une harmonie des hauteurs des constructions doit être recherchée sur l'ensemble du sous-secteur. On doit donc chercher à éviter les ruptures de hauteur importantes, ou à les atténuer par une architecture appropriée. Pour la partie de terrain longeant le vallon de l'Emonière, l'aspect perçu depuis l'ex RD 160 doit se rapprocher le plus possible d'une ligne horizontale. Un élément de modénature (bandeau en treillage par exemple) doit donc être établi pour "corriger" les éventuelles différences de hauteur.

10.4 - Dans le sous-secteur 1AUas

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve du respect des autres règles ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.1. Dispositions générales

11.1.1 - Bâtiments à usage industriel et d'équipement (sportif, culturel,..)

- 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. Dans le secteur 1AUaL, une insertion dans la topographie devra être recherchée, ceci n'excluant pas des remblais complémentaires à ceux déjà en place.

11.1.2 - Bâtiments à usage d'habitation

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.
- Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec Le bâtiment principal. Les dépôts liés aux activités industrielles ou commerciales doivent être entourés d'une clôture végétale ou minérale de 2 m de hauteur.

En outre, dans le secteur sous-secteur 1AUab, les constructions doivent être en harmonie avec les constructions existantes visibles sur le pôle du Landreau (forme, couleurs, matériaux).

11.2 - Dans les sous-secteurs 1AUa1 et 1AUa2 :

Outre le respect des dispositions ci après, le dossier de demande de permis de construire doit explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...).

11.2.1 - Adaptation au terrain naturel

- L'insertion du bâti dans la topographie naturelle doit être recherchée.

11.2.2 – Façades

- D'une manière générale, une bonne composition des façades peut être obtenue dans la sobriété des matériaux, en jouant notamment sur l'organisation des volumes, des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.
- Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres concernant surtout les façades les plus développées, et de souligner par des teintes plus vives certains éléments de parement (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrements des ouvertures, menuiseries, ...). L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.
- Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage métallique prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...).
- Sont seuls autorisés les bardages, les murs rideaux, surfaces vitrées et les couvertures en matériaux traités ou mis en oeuvre de manière à ne pas provoquer l'éblouissement des automobilistes fréquentant les voies internes et externes (R.D. 160 et R.D. 72).
- Les façades et les toitures vues depuis la R.D. 72 et la R.D. 160 (et notamment depuis le vallon de l'Emonière) doivent faire l'objet d'une recherche architecturale susceptible de mettre en valeur le caractère des espaces d'activités.

En sus, dans le sous-secteur 1AUa2b :

- Pour l'ensemble du sous-secteur, les constructions accolées ou non doivent présenter un aspect homogène tant pour les couleurs que les formes et matériaux.
- Cette disposition n'empêche pas la mise en place d'éléments discordants dans la mesure où ceux-ci demeurent d'ampleur limitée par rapport à l'ensemble bâti et participent à l'identité de l'entreprise.
- Pour la partie de terrain longeant le vallon de l'Emonière, la situation particulière en rebord du vallon et de l'autoroute impose en outre un traitement architectural particulièrement qualitatif pour les façades orientées vers ces lieux. Une légende spécifique « façades travaillées » figure à ce titre sur les documents graphiques. Ces façades doivent faire notamment l'objet d'une composition architecturale privilégiant l'horizontalité des lignes bâties en accord avec les caractéristiques du site.

11.2.3 – Toitures

- Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades.
- L'emploi de la tuile et de la tôle ondulée galvanisée est interdit.
- Lorsqu'elles ne participent pas pleinement à la composition architecturale du bâti (recherche de qualité) les toitures en pente doivent être masquées par des bandeaux établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.
- La collecte des eaux de toitures doit être réalisée au moyen de chéneaux non apparents.
- Les gouttières « pendantes » sont interdites.
- Les éléments techniques de ventilation (extracteurs, climatiseurs, condensateurs, compresseurs, ...) doivent être intégrés dans les volumes des bâtiments ou dans les toitures en utilisant des artifices architecturaux de manière à en atténuer la visibilité depuis la R.D. 160 et la R.D. 72.

11.2.4 – Enseignes

- Les enseignes doivent être apposées sur la façade des bâtiments et dans tout les cas sans débordement possible. Les enseignes clignotantes sont interdites.

11.2.5 - Traitement des abords

- La conception et l'aménagement des espaces de stationnement, des espaces de stockage, des espaces de travail et des espaces techniques extérieurs doivent faire l'objet d'une attention particulière afin que ceux-ci ne nuisent pas à la qualité d'ensemble recherchée.

11.2.6 - Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être revêtues d'un matériau sobre et homogène. Les matériaux de fondations non revêtus (graves, tout venant, remblais, ...) sont interdits.

11.2.7 – Stockages

- Les stockages extérieurs (TS) ne doivent pas nuire à l'aspect général du site. Les vues depuis la R.D. 160 et la R.D. 72 sur les zones de stockage ou de dépôts doivent être atténuées ou masquées par des éléments ou aménagements architecturaux ou paysagers en harmonie avec l'architecture des bâtiments, ou des aménagements paysagers. On évitera la constitution d'enclos isolés dans la parcelle.

11.2.8 - Extensions ultérieures – Annexes

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

11.2.9 - Clôtures

- Les clôtures éventuelles doivent être réalisées en maillage métallique de type treillis soudés, sur piquets métalliques fins de couleur sombre doublé éventuellement d'une haie vive constituée d'essences diversifiées.
- L'emploi de poteaux de béton est interdit quelque soit leur section.
- La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,20 mètre et 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale (traitement des portails d'entrées, occultations des zones de dépôts,...).

ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet, 1 place par construction à usage d'habitation, le nombre de places nécessaires à l'établissement commercial, artisanal, ou autre (pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs..).

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales

- Les surfaces libres de constructions et installations ainsi que les aires de stationnement de plus de 10 véhicules (hors poids-lourds) doivent être végétalisées.

- Les « espaces tampons » avec les zones d'habitat matérialisées par une trame « boisement » aux documents graphiques doivent dans toute la mesure du possible faire l'objet d'une plantation arbustive épaisse.
- Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure constitué d'essences diversifiées.
- Les essences persistantes ne dépasseront pas 50 % de la quantité plantée.
- Des plantations à créer et à préserver figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Ceux-ci doivent faire l'objet de plantations de haies à dominantes arbustives et bocagères conformes à l'environnement local. Les haies mono spécifiques de conifères, qui constitueraient des lignes très rigides dans le paysage, sont interdites.

13.2 - Dans le secteur 1AUab

- Les dépôts de toute nature sont interdits dans les espaces compris entre le droit de la façade ou portion de façade la plus avancée et la R.D. 160.
- L'espace compris entre la limite constructible portée au plan de zonage et la R.D. 160 doit faire l'objet d'un aménagement paysager (espace vert valorisant). La mise en place d'un élément original de signalétique pourra y être autorisée.
- Les limites Nord (VC 109) et Est, doivent être traitées sous forme d'un talus à pente douce et à hauteur irrégulière.
- Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L. 123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques. Toute modification concernant ces éléments repérés est soumise à déclaration préalable.

13.3 - Dans le sous-secteur 1AUa1 :

Traitement des façades des unités foncières le long de la RD 160 et de la RD 72

Dans la bande de recul minimal des constructions définie aux documents graphiques, les terrains doivent être aménagés sous forme de pelouse ou de prairies naturelles. Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception des paysagements, des ouvrages techniques d'infrastructures et des bassins d'orage, est interdite.

13.4 - Dans le sous-secteur 1AUa2 :

Traitement des façades des unités foncières le long l'A 87, de la RD 72 et de la voie structurante du Vendéopôle (VC 203)

Dans les bandes de recul minimal des constructions définies aux documents graphiques du règlement (60 m pour l'A 87, 35 m pour la R.D. 72 et 10 m pour le V.C. 203), seuls sont autorisés les espaces verts, les aires de stationnement destinées aux véhicules légers et les aires de manœuvre des véhicules. Au moins 30 % de cet espace doit être traité sous forme d'espaces verts et de plantations.

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

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

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- 2AUa1, destiné au développement des activités économiques,
- 2AUp, destiné au développement futur principalement de l'habitat.

ARTICLE 2AU- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ainsi que les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les aménagements et extensions des bâtiments existants à usage d'habitation et la création d'annexes isolées, sous réserve que cette extension n'excède pas 30% de la SHOB existant à la date d'approbation de la présente révision.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement

ARTICLE 2AU- 3 à 2AU- 5

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

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

6.1 - Dispositions générales

- Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :
 - 25m de l'axe des RD,
 - 15m de l'axe des autres voies à l'exception des voies internes de la zone.
- En agglomération, les constructions doivent être implantées à 5m au moins de l'alignement.
- La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

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

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

7.1. Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de ces limites.

7.2. Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...ou lorsque le projet consiste en une isolation par l'extérieur.

ARTICLE 2AU- 8 à 2AU- 14

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE AGRICOLE**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un sous-secteur :

- Ap, n'autorisant que les extensions mesurées et mises aux normes des sièges d'exploitation existants
- An, identifiant des espaces pour lesquels une préoccupation paysagère commande certaines précautions pour l'implantation et le caractère des constructions.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée à l'exception de celui exercé dans le cadre des aires naturelles de camping à la ferme.
- Les nouvelles constructions dans une bande de 100 m à partir de la station d'épuration.
- Les éoliennes sur des supports de plus de 12 mètres de hauteur.

En secteurs An et Ap :

- toute construction ou installation, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2;

En dehors des secteurs An et Ap :

- toute construction ou installation du sol, excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt général.

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

- Dans les zones humides repérées aux documents graphiques, sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne, les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la gestion du réseau hydraulique et/ou à la sécurité des personnes, ou s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L.123.1.5.7°) du Code de l'Urbanisme.
- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

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

En dehors des secteurs Ap et An :

- Les constructions à usage d'habitation ou les changements des destination, à condition d'être des logements de fonction directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole pour une présence permanente, et d'être implantées le plus près possible du bâti existant le plus proche (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir, ou, à défaut, dans la continuité ou le plus près possible du siège d'exploitation.
- La construction de locaux destinés à la vente ou à la transformation de produits de l'activité agro-touristique,
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser l'accueil d'activités de diversification accessoires à l'exploitation agricole, principale, (gîte rural, chambre d'hôtes, accueil pédagogique, etc.) à condition :
 - o que cet aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité, et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
 - o que l'affectation nouvelle devienne une activité de loisirs ou de tourisme, liée et dans le prolongement d'une exploitation agricole déjà existante,
 - o que l'assainissement soit réalisable.
- La construction d'annexes aux constructions autorisées à condition qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété.
- Les bâtiments d'élevage et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole, et d'être implantées à plus de 100 m de toute limite de zone U, 1AU, 2AU, Nh1 et Nh2.
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux opérations autorisées.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés.
- Les extensions des logements existants seront autorisées sous réserve qu'elles n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol existant à la date d'approbation de la présente révision. Un bonus de 30% de ce pourcentage est accordé pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

- Les projets photovoltaïques sur les toitures de bâtiments agricoles sous réserve d'être liés et nécessaire à l'exploitation agricole et que le bâtiment concerné conserve sa fonction agricole.
- Les dispositifs en faveur des énergies renouvelables sous réserve de ne pas consommer d'espace agricole et que le terrain concerné n'ait pas de potentiel pour un retour à l'activité agricole.

De plus, en secteur An :

- Sont admises exclusivement, les constructions et installations à usage agricole qui, pour des raisons techniques et (ou) d'exploitation, ne peuvent être établies dans un autre secteur, et sous réserve que l'implantation, l'architecture et l'aménagement des abords soient particulièrement étudiés pour limiter au maximum l'impact dans le paysage.

De plus, en secteur Ap :

- L'extension des constructions existantes, sous réserve d'être liée et nécessaires à l'exploitation agricole, et/ou dans le cadre de leur mise aux normes.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- La création de nouveaux accès sur les RD est réglementée.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées de 5 m de largeur minimum permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Electricité - téléphone

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

III. Assainissement

a) Eaux usées domestiques

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, et ce, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome devra être réalisé et être conforme à la réglementation en vigueur.

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

b) Eaux résiduaires industrielles

- Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans un milieu naturel ou dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur. Dans le cas d'un raccordement au réseau, un pré-traitement peut notamment être prescrit.
- En l'absence de réseau, l'assainissement autonome devra être réalisé et être conforme à la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

6.1 - En agglomération

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement. Toutefois, des implantations autres que celle prévue ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci, ainsi que pour l'extension, la réhabilitation, la transformation, le changement de destination, de bâtiments existants.

6.2 - Hors agglomération

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins:

- 25 m de l'axe des Routes Départementales
- 15 m de l'axe des autres voies publiques
- 5 m de la limite des chemins communaux
- 5 m de l'alignement des voies privées ouvertes à la circulation automobile (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement
- 15 m des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci, ainsi que pour l'extension, la réhabilitation, la transformation, le changement de destination, de

bâtiments existants, et dans les villages et hameaux pour insertion dans le tissu existant, et le long des voies non ouvertes à la circulation automobile à condition de ne porter atteinte ni à une haie ni au paysage. De même, une implantation différente peut être autorisée lorsque le projet consiste à procéder à une isolation par l'extérieur.

6.3– en dehors des espaces urbanisés

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à :

- 100 m au moins de l'axe des autoroutes et des déviations,
- 75 m au moins de l'axe des routes classées à grande circulation.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitations agricoles
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation au changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes,

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées dans les villages et hameaux pour insertion dans le tissu existant. De même, une implantation différente peut être autorisée lorsque le projet consiste à procéder à une isolation par l'extérieur.

6.4 - De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.
- Les constructions à usage d'habitation peuvent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci. Une implantation différente peut être autorisée lorsque le projet consiste à procéder à une isolation par l'extérieur ou lorsque le projet concerne des installations sanitaires.
- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU et Nh. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU et Nh proches.

- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, ainsi que pour les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique. De même, une implantation différente peut être autorisée lorsque le projet consiste à procéder à une isolation par l'extérieur.

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

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles de cet article.
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des nouvelles constructions, mesurée à l'égout de toiture est fixée comme suit :

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

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des annexes aux logements de fonction ne devra pas dépasser 4 m à l'égout du toit.

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

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales,

etc.) sont autorisés sous réserve du respect des autres règles ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

a) Rénovation

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

b) Construction

Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes,
- la qualité et la pérennité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.
- Les extensions aux constructions principales, annexes ou dépendances en bois seront autorisées.

c) Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.
- Les pentes des toitures ainsi que les matériaux employés devront s'harmoniser avec le bâti existant.
- Les annexes et dépendances de plus de 15m² pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments.
- La pente des abris de jardin inférieurs ou égaux à 15m² n'est pas réglementée.
- Des toitures-terrasses, y compris végétalisées, sont autorisées pour les constructions d'architecture contemporaine. Pour les constructions traditionnelles, des terrassons seront acceptés pour les parties en extension, hors du corps principal du bâtiment, et pour les annexes et dépendances.

d) Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles les murs de pierre, seront conservées et entretenues.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité).
- La réalisation de clôtures constituées de haies libres et champêtres, constituées d'essences locales, est recommandée.

- L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit.
- Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,80 m.
- Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE**

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

La **zone N** constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui le composent. Il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement de certaines constructions existantes, voire quelques constructions et installations nouvelles. Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions réglementaires du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Sèvre Nantaise**, qui s'imposent aux règles du PLU.

Le PPRI est annexé au dossier de PLU.

La zone N comprend quatre sous-secteurs :

- **NL** correspondant à des aménagements légers à vocation de loisirs.
- **Ni** identifiant la zone inondable soumise aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Sèvre Nantaise
- **Nh1** pouvant admettre l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité,...). **Les changements de destination et les constructions nouvelles y sont interdits.**
- **Nh2** pouvant admettre l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité,...). **Les changements de destination y sont possibles.**

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout projet de construction principale.

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

- Toute construction et tout changement de destination, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.

- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Toute construction dans la zone non aedificandi autour de la station d'épuration,
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets ou de carcasses de véhicules ou tout autre dépôt,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les éoliennes sur des mâts d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

De plus, sont interdites en sous-secteur Ni :

- Sont interdits tous travaux, remblais, dépôts, constructions, clôtures pleines, plantations en plein, installations, aménagements de quelque nature qu'ils soient à l'exclusion de ceux visés à l'article N2.

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

- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L.123.1.5.7°) du Code de l'Urbanisme.
- Dans les zones humides repérées aux documents graphiques, sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne, les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la gestion du réseau hydraulique et/ou à la sécurité des personnes, ou s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

En dehors du secteur Ni, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés.
- En dehors des zones humides, l'aménagement de plans d'eau dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

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

De plus, sous réserve d'être implantés en secteur NL :

- Les locaux de stockage des matériels nécessaires aux activités de loisirs pratiquées dans la zone et les bureaux d'accueil de ces activités.

De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Nh1 ou Nh2 :

- Les extensions des bâtiments existants seront autorisées sous réserve qu'elles n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol existant à la date d'approbation de la présente révision, à l'exception des piscines couvertes pour lesquelles cette règle ne sera pas appliquée. Un bonus de 30% de ce pourcentage est accordé pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.
- Les dépendances détachées ou non de la construction principale seront autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas 50 m² de surface de plancher, que leur hauteur à l'égout n'excède pas 4 mètres et qu'elles soient situées à moins de 30 mètres des maisons d'habitations existantes.
- Les piscines seront autorisées.
- Les extensions des activités (artisanat, services), présentes à la date d'approbation du PLU, à condition que l'extension globale n'excède pas 60m² de surface de plancher par rapport à l'emprise au sol du bâtiment, et sous réserves qu'elles puissent s'équiper d'un assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur. Un bonus de 30% des 60 m² est accordé pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Nh2 :

- Les changements de destination visant à créer un nouveau logement seront admis sous condition :
 - o de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie),
 - o de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles d'élevage générant des périmètres sanitaires. Le recul par rapport aux bâtiments

- d'élevage devra atteindre au minimum 100 m,
- o que le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial,
- o cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation,
- o de ne créer ni de surélévation ni d'extension du bâtiment d'origine.

De plus, en secteurs Ni :

- La surélévation de bâtiments d'habitation existants sous réserve de ne pas avoir pour effet de créer de nouveaux logements.
- La surélévation de bâtiments d'activités existants autres qu'agricoles dès lors qu'elle s'accompagne de la mise hors d'eau du premier niveau de plancher et de l'accès.
- L'extension des constructions nécessaires aux équipements publics sous réserve qu'elles ne présentent pas un risque pour la sécurité publique au contact de l'eau (électricité, déversement de produits polluant,...) et que leurs organes sensibles ne puissent pas être altérés lors des crues.
- L'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas créer plus de 20 m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existant à la date d'approbation de la présente révision.
- La reconstruction après sinistre pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve de réduction de la vulnérabilité.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ; ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude préalable.
- Les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés en zone urbanisée.
- Les réalisations liées à des aménagements hydrauliques à condition de ne pas augmenter les risques et de ne pas diminuer le champ d'expansion des crues. Ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude hydraulique préalable.
- Les remblais ou endiguements justifiés par la protection de secteurs urbanisés et d'installations existantes sous réserve de ne pas aggraver le risque pour le voisinage.
- Les abris de jardin dont l'emprise au sol ne devra pas être supérieure à 20 m², que leur hauteur à l'égout n'excède pas 4 mètres et qu'ils soient situés à moins de 30 mètres des maisons d'habitations existantes.
- Les clôtures sous réserve du respect des dispositions de l'article N11.
- Les piscines non couvertes.

- Les constructions inférieures à 50 m² de surface de plancher, nécessaires à l'observation et la mise en valeur des milieux naturels, sauf en zone d'aléa fort.
- Les abris nécessaires aux installations de pompage et d'irrigation.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

II. Accès

- La création de nouveaux accès sur les RD est réglementée.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Electricité – téléphone

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

III. Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

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

6.1 - En agglomération

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement. Toutefois, des implantations autres que celle prévue ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci, ainsi que pour l'extension, la réhabilitation, la transformation, le changement de destination, de bâtiments existants.

6.2 - Hors agglomération

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins:

- 25 m de l'axe des Routes Départementales.
- 10 m de l'axe des autres voies publiques
- 5 m de l'alignement des voies privées ouvertes à la circulation automobile (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement
- 15 m des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci, ainsi que pour l'extension, la réhabilitation, la transformation, le changement de destination, de bâtiments existants, et dans les villages et hameaux pour insertion dans le tissu existant, et le long des voies non ouvertes à la circulation automobile à condition de ne porter atteinte ni à une haie ni au paysage. De même, une implantation différente peut être autorisée lorsque le projet consiste à procéder à une isolation par l'extérieur.

6.3- en dehors des espaces urbanisés

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à :

- 100 m au moins de l'axe des autoroutes et des déviations,
- 75 m au moins de l'axe des routes classées à grande circulation.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitations agricoles
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation au changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes,

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées dans les villages et hameaux pour insertion dans le tissu existant. De même, une implantation différente peut être autorisée lorsque le projet consiste à procéder à une isolation par l'extérieur.

6.4 - De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

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

- **Dans une bande de 20m à partir de la limite d'alignement ou de recul fixée à l'art N6 :**

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

Les piscines, même non couvertes, devront être implantées à une distance de ces limites d'au moins 3 mètres.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas assujettis à ces règles, de même que l'extension d'un bâtiment existant. De même, une implantation différente peut être autorisée lorsque le projet consiste à procéder à une isolation par l'extérieur ou lorsque le projet concerne des installations sanitaires.

- **Au-delà de la bande de 20m :**

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas assujettis à ces règles, de même que l'extension d'un bâtiment existant. De même, une implantation différente peut être autorisée lorsque le projet consiste à procéder à une isolation par l'extérieur ou lorsque le projet concerne des installations sanitaires.

- Les annexes et dépendances pourront être implantées en limite séparative joignant l'alignement, dans la mesure où, en cas de pente simple de toiture, l'égout se situe du côté intérieur de la parcelle d'assiette du projet.

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

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles de cet article.

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des annexes ne devra pas dépasser 4 m à l'égout du toit.

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

- Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve du respect des autres règles ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).
- Les constructions existantes dont les façades sont à l'origine en parement de pierre en bon état, aucun revêtement complémentaire ne sera exigé. Dans le cas contraire, les maçonneries doivent présenter un parement teinté dans la masse ou peint, de finition talochée ou grattée (aspect fin).
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.
- Les annexes et dépendances de plus de 15m² seront en harmonie avec la construction principale, et n'auront pas nécessairement recours aux mêmes matériaux que la construction principale.

- Les extensions aux constructions principales, annexes ou dépendances en bois seront autorisées.
- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.

a) Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.
- Les pentes des toitures ainsi que les matériaux employés devront s'harmoniser avec le bâti existant.
- Les annexes et dépendances de plus de 15m² pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments.
- La pente des abris de jardin inférieurs ou égaux à 15m² n'est pas réglementée.
- Des toitures-terrasses, y compris végétalisées, sont autorisées pour les constructions d'architecture contemporaine. Pour les constructions traditionnelles, des terrassons seront acceptés pour les parties en extension, hors du corps principal du bâtiment, et pour les annexes et dépendances.

b) Clôtures

En dehors du secteur Ni :

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles les murs de pierre seront conservés et entretenus.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité).

En secteur Ni :

- Les clôtures seront constituées de grilles ou grillages de 4 fils superposés au maximum sur poteaux distants d'au moins 2 mètres.
- Elles pourront être doublées de plantations discontinues, sans former de haies pleines.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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