

- SOMMAIRE -

<u>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>3</u>
<u>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE</u>	<u>13</u>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _c	17
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _p	31
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _e	45
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _a	55
<u>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER</u>	<u>67</u>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU	71
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU _p	79
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU _e	95
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU _a	105
<u>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</u>	<u>121</u>
<u>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE</u>	<u>137</u>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N strict	141
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _h	149
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _t	163
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _L	175
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _{ep}	185

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SALLERTAINE

Il fixe en application des articles R.123-4 à R.123-10 du Code de l'Urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 – Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R.111-1. du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Articles R.111-2 (D.n°98-913, du 12 octobre 1998, art. 2)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Articles R.111-3-2 (D.n°77-755, du 7 juillet 1977, art. 4)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Articles R.111-4 (D.n°77-775, du 7 juillet 1977, art. 5)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n°99-266, du 1^{er} avril 1999, art. 1) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

(D. n°99-266, du 1^{er} avril 1999, art. 1) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux

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.

Articles R.111-14-2 (D.n°77-1141, du 12 octobre 1977, art. 9-11)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L.200-1 du Code Rural (ancien article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Articles R.111-15 (D.n°86-984, du 19 août 1986, art. 7-1 et D. n°98-913 du 12 octobre 1998, art. 5)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme, telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Articles R.111-21 (D.n°77-755, du 7 juillet 1977, art. 14)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 – Servitudes et autres législations

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites.

b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au P.L.U.).

c) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.L.U. est plus contraignant. A compter de l'approbation du P.L.U. ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du P.L.U. à l'exception de ceux figurant en annexe du P.L.U. qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur. (article L.315-2 du Code de l'Urbanisme)

d) la loi "Barnier" du 2 février 1995 codifiée à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique 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 agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme des paysages.

e) le classement acoustique des infrastructures de transports terrestres, et l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit : l'arrêté préfectoral N° 01 DDE 221 du 19 mars 2001 définit pour la route départementale 948 des périmètres dans lesquels les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Une copie des arrêtés susmentionnés est annexée au dossier de P.L.U. (Document "Annexes 4-3") accompagnée d'une carte précisant les secteurs concernés.

f) les textes spécifiques concernant le patrimoine archéologique, notamment :

- le code du patrimoine, livre V,
- le code de la construction et de l'habitation, article L.112-7.

En vertu de l'article L.513-14 du code du patrimoine :

"lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...), ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Générale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire" (Service Régional de l'Archéologie – 1 rue Stanislas Baudry BP 63518- 44035 NANTES CEDEX 1 – Tél : 02 40 14 23 30

g) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientations agricole,...).

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zone urbaine, en zone à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière (article R.123-4).

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R.123-9 sont les suivantes :

1 - La Zone urbaine dite "Zone U"

Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2 - La Zone à urbaniser dite "Zone AU"

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3 - La zone agricole dite "Zone A"

Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

4 - La zone naturelle et forestière, dite "Zone N"

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une part, de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

5 - Les zones urbaines ou naturelles comprennent le cas échéant conformément à l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme :

1 - Dans la zone U :

a) les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.123-1.

b) les secteurs délimités en application du a de l'article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

c) les emplacements réservés en application du b de l'article L.123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

2 - Dans la zone N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L.123-4.

3 - Dans les zones U et AU :

Les secteurs pour lesquels un plan masse coté à trois dimensions définit les règles spéciales.

6 - Emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant les indications protégées sur les documents graphiques).

7 - Protection des boisements

7-1. Au titre du L.130-1

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-16 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311-1 et 2, R.311-1 et R.311-2 du Code Forestier;

Dans tout espace boisé classé les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

7-2. Au titre du L.123-1-7 :

Le Plan Local d'Urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, lots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément aux articles L.123-1, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 2 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

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

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructibles le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L111-14 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 Z.P.P.A.U.P. ; il devra obtenir l'avis favorable de D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.

- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

ARTICLE 6 – RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL

Il est rappelé que les dispositions propres au règlement sanitaire départemental demeurent applicables sur le territoire de la commune.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Urbaine est constituée de 4 secteurs :

- Le secteur Uc; correspondant au centre ancien,
- Le secteur Up; correspondant aux extensions périphériques,
- Le secteur Ue; correspondant au secteur à vocation d'équipements collectifs,
- le secteur Ua; correspondant au secteur à vocation d'activités,

dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc

Caractère du secteur :

Le secteur Uc correspond au centre bourg ancien de SALLERTAINE ("l'île"). Il cumule des fonctions d'habitat, de commerce, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

Le secteur Uc se caractérise par :

- un bâti ancien, relativement 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" ;
- une assez grande variété d'espaces publics : rues, ruelles, places ...
- la présence d'édifices emblématiques et notamment l'église.

Vocation du secteur :

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 urbain 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.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L.311-1 et suivants) ;
- En application de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE Uc1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

En particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les abris de jardin autres que ceux autorisés à l'article Uc 2.2.
- Les carrières.

ARTICLE Uc2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – Sont autorisées :

- Les constructions à destination :
 - d'habitation et leurs annexes,
 - d'hôtellerie,
 - d'équipements collectifs,
 - de commerce,
 - de bureaux et de services,
 - de stationnement,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;
- Les lotissements à destination principale d'habitation.

2.2 – Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollutions, bruit, ...) pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles.
 - ces conditions étant cumulatives ;
- L'extension des constructions existantes dont l'activité est incompatible avec le caractère et la vocation du secteur à condition :
 - que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les dangers éventuels,
 - ces conditions étant cumulatives ;

- Les reconstructions à l'identique des constructions existantes dans le secteur, présentant des caractéristiques architecturales représentatives du patrimoine architectural local (volume, emploi de matériaux traditionnels, ...) et qui ne respectent pas les règles imposées par le présent chapitre (hauteur notamment). Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment présentant ponctuellement des éléments dommageables pour le paysage environnant (modénatures, matériaux ...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;
- Les abris de jardin d'une superficie maximale 9 m², en bois ou en matériaux préfabriqués de qualité, surmontés d'une toiture composée en harmonie avec le bâti existant.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uc3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 – Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2 – Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles doivent avoir au moins 4 mètres de largeur lorsqu'elles desservent au plus 2 logements et 5 mètres au-delà de 2 logements.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.3 – Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

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

3.4 – Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Uc4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale ou industrielle, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les étiers et les canaux, est interdite.

4.3 – Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales sans aggravation du débit de ces eaux dans le réseau public lorsque celui-ci dessert le terrain ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux nécessaires au maintien des débits évacués sans aggravation aucune après travaux (bassin de rétention ou autres ouvrages).

4.4 – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Uc5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Uc6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Objectifs de la règle :

- Respecter la morphologie urbaine spécifique du centre bourg ancien,
- Assurer une harmonie entre les constructions nouvelles et anciennes.

6.1 – Règles générales

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.2 – Exceptions

Une implantation en retrait de l'alignement et en harmonie avec les constructions voisines peut être admise dans le cas où des constructions voisines en bon état sont implantées en retrait. Dans le cas où cette disposition conduirait à un retrait important, il peut être imposé un dispositif de clôture, ou autre, préservant la continuité visuelle des façades (mur de clôture, mur bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voies (grilles), ...).

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissements, groupe d'habitations, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent également être autorisées, à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale.

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

6.3 – Cas particuliers des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement

piétonnes et / ou cyclables et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article Uc7 ci-après.

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes qui doivent cependant respecter un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

ARTICLE Uc7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 – Implantation sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur de 15 mètres :

Les constructions doivent s'insérer dans le tissu existant soit en respectant "l'ordre continu" lorsque celui-ci existe (implantation d'une limite à l'autre ; la construction pouvant alors s'implanter pour partie seulement en limite séparative, dès lors que la continuité visuelle des façades est assurée), soit en étant implantées en retrait de l'une des limites ou des deux.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative une marge latérale doit être réservée de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi hauteur dudit bâtiment avec un minimum à 3 mètres.

Une implantation différente en harmonie avec les constructions voisines, édifiées en retrait des limites séparatives, peut être admise si la continuité des constructions sur l'alignement est assurée par l'association du bâti avec des éléments tels que mur de clôture ou porche ...

Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

7.2 – Implantation sur les autres limites séparatives, et au-delà de la profondeur de 15 mètres pour les limites aboutissant aux voies :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi hauteur dudit bâtiment avec un minimum à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles dans chacun des cas suivants :

- Lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres sur cette limite avec une tolérance de 2 mètres supplémentaires lorsqu'il s'agit du faîtage d'un mur pignon et si la longueur sur cette limite n'excède pas 20 mètres.
- Lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

7.3 – Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations), des dispositions différentes peuvent également être admises à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

ARTICLE Uc8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Uc9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uc10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Définition

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue l'autre à la hauteur relative.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue autour d'une place (corniches, égouts de toitures...).

10.2 – Hauteur absolue

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant (avant exécution des fouilles et remblais) jusqu'à l'égout de la toiture.

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage et le nombre de niveaux est limité à R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage).

Pour les annexes liées aux habitations et non attenantes au bâtiment principal, la hauteur maximale absolue est de 5 mètres.

En aucun cas la hauteur des annexes ne devra dépasser la hauteur du bâti existant.

En vue de préserver l'harmonie du bâti sur rue ou place, la surélévation du bâti existant peut être interdite ou une limitation de la surélévation peut être imposée.

10.3 – Hauteur relative

Les constructions doivent s'intégrer dans le bâti existant.

La hauteur relative est déterminée par rapport aux limites séparatives.

La différence de niveau (H) entre tout point d'une construction qui n'est pas implantée en limites séparatives et tout point de ces limites ne doit pas dépasser le double de la distance (distance = L) comptée horizontalement entre ces deux points ($L \geq H/2$).

ARTICLE Uc11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Objectifs de la règle :

- Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,
- Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,
- Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.

11.1 – Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles (habitation, atelier artisanal, annexes,...) que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant ; les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

11.2 – Façades

11.2.1 – Matériaux

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

Les enduits d'une même construction doivent être homogènes. Les enduits doivent être réalisés à base de chaux grasse naturelle et de sable ou bien rappeler l'aspect de la chaux naturelle. Dans le cas de l'emploi d'enduits industriels, on aura recours à des teintes claires (blanc cassé, sable) ; seules les teintes pastel sont autorisées.

La peinture des façades à la chaux blanche est autorisée. Dans ce cas il est souhaitable de prévoir un soubassement coloré d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Les annexes des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les abris de jardin en bois ou en matériaux préfabriqués de qualité sont admis à condition que leur emprise au sol n'excède pas 9 m² ; des plantations pourront être exigées en vue de les intégrer dans le paysage.

Les restaurations, doivent respecter les caractères propres du bâtiment. Ainsi les murs ne doivent pas être parfaitement dressés, mais on doit pouvoir sentir leur fruit, leurs aspérités, leurs irrégularités. De même les modénatures (telle que corniches, chaînage d'angle, bandeaux, encadrements de baies) seront conservées et nettoyées.

En aucun cas les enduits ne seront saillants par rapport à ces éléments. Les constructions seront enduites de préférence à la chaux grasse aérienne et au sable, en finition grattée ou lavée.

Les bâtiments annexes et les murs de clôtures pourront conserver des moellons apparents rejointoyés à la chaux grasse. Les joints seront pleins, ils pourront constituer un beurrage, c'est-à-dire un enduit à pierres vues.

11.2.2 – Baies et ouvertures

A l'exception des vitrines commerciales et des portes de garages, les percements doivent être plus hauts que larges. Des percements plus larges que hauts sont autorisés pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

Les aménagements d'édifices anciens devront reprendre les proportions des baies et respecter le rythme des ouvertures.

Pour une même construction, on emploiera partout des matériaux de menuiserie identique (bois, alu...) sauf s'il s'agit d'une verrière ou d'une véranda.

Les menuiseries et les volets seront de préférence en bois et seront peints. On évitera les couleurs brunes ; les ferrures seront peintes de la même couleur que les menuiseries. A défaut on gardera la couleur blanc PVC ou bois naturel.

11.3 – Toitures

Les toitures des constructions principales seront à deux pentes avec le faitage parallèle au plus grand côté. Les dépendances, accolées ou non à la construction principale, pourront avoir une toiture à une seule pente.

Les pignons ne comporteront pas de débordements de toitures. Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tige de botte" ou tuiles en terre cuite d'aspect similaire. Les tuiles seront de teint rouge avec des tons mélangés.

Les tuiles brunes sont interdites.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant ou les caractéristiques du projet le justifient et sur des pentes supérieures à 50%.

Les souches de cheminée seront rectangulaires, massives et implantées au plus près du faitage et du pignon.

Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs que les matériaux précités sont autorisés.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.4 – Traitements des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 – Clôtures

11.5.1 – Dispositions générales

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou de bois, les formes et les structures compliquées.

11.5.2 – Clôtures à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade :

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut avec parements de pierres ou enduit comme les constructions, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté éventuellement par un dispositif à claires-voies (grille). La hauteur totale devra être comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres. Le grillage de quelque nature que ce soit n'est pas admis ;
- soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres devant présenter un parement pierre au moins sur le côté espace public.
- soit d'une clôture végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres. Celle-ci pourra être doublée d'un grillage du côté intérieur de la parcelle, limité à deux mètres de hauteur.

11.5.3 – Clôtures en limites séparatives au-delà de la façade de la construction :

Les clôtures pourront être minérales ou végétales et leur hauteur est limitée à 2 mètres.

11.6 – Préservation des murs

Les murs ayant un caractère remarquable figurent aux documents graphiques du règlement avec une légende spécifique. Ces murs qui constituent un élément de paysage doivent être préservés et mis en valeur au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme.

Il importe que ces murs soient préservés dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause leur intégrité ; des travaux de réfection, voire de reconstruction, peuvent être également autorisés, à partir du moment où la typologie et la mise en œuvre traditionnelle des matériaux sont respectées.

ARTICLE Uc12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 – Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

12.2 – Règles de stationnement

- Pour les logements :
 - Dans les opérations portant sur moins de trois logements, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement,
 - Dans les cas d'opérations portant sur trois logements et plus, que ce soit :

- en construction neuve,
- en réaménagement de locaux existants ayant préalablement une autre destination,
- en réaménagement d'un immeuble ayant déjà un usage de logement, dans la mesure où il y a création d'au moins un logement supplémentaire et que le nombre total est égal à 3 ou plus,
- en cas de combinaison des cas de figure qui précèdent,

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

- Pour les autres constructions autorisées :

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE Uc13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (abris de jardin, protection visuelle des dépôts par exemple...).

ARTICLE Uc14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up

Caractère du secteur :

Le secteur Up correspond pour la plus grande part à l'urbanisation récente de la commune. Il coïncide avec les quartiers périphériques au centre bourg ("l'île") ainsi qu'au quartier de Pont Habert situé en limite Sud-Est du territoire communal, secteurs où prédominent les constructions pavillonnaires. Il se caractérise aussi par :

- Une densité plus faible que le centre bourg ancien avec presque exclusivement des maisons basses ;
- La discontinuité du bâti construit généralement en retrait des voies ;
- La présence d'activités commerciales, de services et d'équipements publics

Vocation du secteur :

La vocation du secteur Up est de permettre la poursuite du développement de l'agglomération, en accueillant l'habitat sous forme de maisons individuelles ainsi que les activités compatibles avec celui-ci.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L311-1 et suivants).
- En application de l'article L.422-2 du Code de l'Urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE Up 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

En particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L. , bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les abris de jardin autre que ceux autorisés à l'article Up 2.2
- Les carrières.

ARTICLE Up2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – Sont autorisées :

- Les constructions à destination :
 - d'habitations et leurs annexes,
 - d'hôtellerie,
 - d'équipements collectifs,
 - de commerce,
 - de bureaux et de services,
 - de stationnement ;

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;

- Les lotissements à destination principale d'habitation.

2.2 – Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier,
 - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion,...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,ces conditions étant cumulatives ;

- L'extension des constructions existantes dont l'activité est incompatible avec le caractère et la vocation du secteur à condition :
 - que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées,

- qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les dangers éventuels,

ces conditions étant cumulatives ;

- Les abris de jardin d'une superficie maximale de 9 m², en bois ou en matériaux préfabriqués de qualité, surmontés d'une toiture composée en harmonie avec le bâti existant.
- Les reconstructions à l'identique des constructions existantes dans le secteur, présentant des caractéristiques architecturales représentatives du patrimoine architectural local (volume, emploi de matériaux traditionnels, ...) et qui ne respectent pas les règles imposées par le présent chapitre (hauteur notamment). Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment présentant ponctuellement des éléments dommageables pour le paysage environnant (modénatures, matériaux ...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et la gestion de voiries et réseaux.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Up3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 – Règles générales

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adapté à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2 – Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir au moins 4 mètres de largeur lorsqu'elles desservent au plus 2 logements et 5 mètres au-delà de 2 logements.

3.3 – Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

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

Aucun accès direct n'est autorisé sur la R.D. 948.

3.4 – Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (articles R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Up4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Eaux usées

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale ou industrielle, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les étiers et les canaux, est interdite.

4.2.1 – dans le sous-secteur Upa

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainit à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2 – en dehors du sous-secteur Upa

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 – Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales sans aggravation du débit de ces eaux dans le réseau public lorsque celui-ci dessert le terrain ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux nécessaires au maintien des débits évacués sans aggravation aucune après travaux (bassin de rétention ou autres ouvrages).

4.4 – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Up5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE Up6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Règles générales

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 10 mètres en retrait de la rive de l'étier de Sallertaine.

6.2 – Cas particulier de la RD 948

- Dans les espaces urbanisés, toutes les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de l'axe de la R.D. 948 de 15 mètres.
- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans la bande des 75 mètres de part et d'autre de la R.D. 948

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,

- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes.

6.3 – Exceptions

Une implantation en alignement de constructions en bon état, existantes sur les parcelles contiguës, est autorisée si ces constructions sont implantées à moins de 5 mètres en retrait de l'alignement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

La création d'extension est rendue possible à l'alignement de la façade de l'habitation existante, qu'elle qu'en soit son recul par rapport aux voies et emprises publiques, à la condition que cette extension soit à usage d'habitation et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent également être autorisées, à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale.

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

6.4 – Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article Up7 ci-après.

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes qui doivent cependant respecter un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

ARTICLE Up7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 – Règles générales

7.1.1 – Implantation des constructions par rapport à l'étier de Sallertaine

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions des constructions existantes, doivent être édifiées à une distance minimale de 10 mètres en retrait de la rive de l'étier de Sallertaine.

7.1.2 – Implantation sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre semi-continu ou discontinu. Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu ou discontinu, une ou des marges latérales doivent être réservées de telle manière que la distance séparant tout point de la construction de la limite séparative la plus proche soit au moins égale à la demi hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

7.1.3 – Implantation au-delà de la bande de 15 mètres

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi hauteur dudit bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres sur cette limite avec une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables et si la longueur du bâti édifié sur cette limite n'excède pas 20 mètres.
- Lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

7.2 – Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respect l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité,...)

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations), des dispositions différentes peuvent également être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même, et à condition de respecter l'harmonie générale. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

ARTICLE Up8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments

ARTICLE Up9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Up10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue, autour d'une place (corniches, égouts de toitures ...).

10.2 – Règle de hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant (avant exécution des fouilles et remblais) jusqu'à l'égout de la toiture

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faitage et le nombre de niveaux est limité à R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage).

Pour les annexes liées aux habitations et non attenantes au bâtiment principal, la hauteur maximale absolue est de 5 mètres.

En aucun cas la hauteur des annexes ne devra dépasser la hauteur du bâti existant.

Toute surélévation du bâti est interdite.

ARTICLE Up11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Objectif de la règle

- Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,
- Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,
- Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.

11.1 – Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension ...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant ; les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents,

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnement et le rythme des façades seront respectés.

11.2 – Façades

11.2.1 – Matériaux

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

Les enduits d'une même construction doivent être homogènes. Les enduits doivent être réalisés à base de chaux grasse naturelle et de sable ou bien rappeler l'aspect de la chaux naturelle. Dans le cas de l'emploi d'enduits industriels, on aura recours à des teintes claires (blanc cassé, sable) ; seules les teintes pastel sont autorisées.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques, ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Les annexes des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les abris de jardin en bois ou en matériaux préfabriqués de qualité sont admis à condition que leur emprise au sol n'excède pas 9 m² ; des plantations pourront être exigées en vue de les intégrer dans le paysage.

Pour les bâtiments d'activités, les bardages bois sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques ou fibrociment (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages).

11.3 – Baies et ouvertures

A l'exception des vitrines commerciales et des portes de garages, les percements doivent être plus hauts que larges. Des percements plus larges que hauts sont autorisés pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

11.4 – Toitures

11.4.1 – Pentes

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent au moins comporter deux pans.

La pente générale des toitures doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées à la condition suivante :

- La surface des toitures terrasses ne peut représenter plus de 50% de la somme des toitures présentes sur une même propriété.
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est autorisée dans le respect d'une intégration dans le paysage.

11.4.2 – Matériaux

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Les toitures doivent être en tuiles demi-rondes ou d'aspect similaire, ou de manières à répondre aux exigences des directives techniques unifiées en cas de toitures terrasses.

D'autres matériaux peuvent être autorisés en fonction de l'environnement immédiat existant.

Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs que les matériaux précités sont autorisés.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.5 – Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 – Clôtures

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.
- Les clôtures végétales doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres tant en limite séparative qu'à l'alignement.
- A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des clôtures minérales éventuelles ne doit pas excéder :
 - 1,20 mètre à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction ;
 - 2 mètres en limite séparative au-delà de la façade de construction.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

ARTICLE Up12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 – Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

12.2 – Règles de stationnement

Il est exigé au minimum :

- Pour les logements : une place de stationnement par logement de type 1, 2, et 3 pièces et deux places de stationnement par logement de plus de 3 pièces ;
- Pour le commerce : une place de stationnement par 60 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m² ;
- Pour l'hôtellerie : une place de stationnement pour 3 chambres ;

- Pour les restaurants : une place de stationnement par 20 m² de salle à manger ;
- Pour les bureaux et services : une place par 20 m² de S.H.O.N. lorsque celle-ci est supérieure à 60 m² ;
- Pour les établissements industriels et artisanaux : une place par 60 m² de S.H.O.N. lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

ARTICLE Up13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Dans les lotissements de plus de 5 logements, un minimum de 10 % de la surface totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément planté d'arbres de haute tige. La localisation de cet espace devra être recherchée de manière à garantir l'animation des espaces publics structurant l'opération.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installation (abris de jardin, protection visuelle de dépôt par exemple).

13.2 – Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc.... ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

ARTICLE Up14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Caractère du secteur :

Le secteur Ue correspond au pôle d'équipements collectifs du centre ancien ("l'île"). Il coïncide avec les abords de l'école publique et du complexe sportif.

Le secteur Ue se caractérise par :

- La présence de bâtiments aux volumes importants accueillant du public (activités socio-éducatives, culturelle, de tourisme ...) ;
- La présence d'équipements de sports et de loisirs (terrains de sports, gymnase, aires de détente ...) ;
- Un parcellaire assez grand et un bâti construit en retrait des voies ;

Vocation du secteur

Il s'agit à la fois :

- De conforter ce pôle d'équipement en accueillant de nouvelles activités compatibles avec celui-ci,
- De rassembler l'ensemble de ces équipements pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres quartiers (notamment d'habitat) et faciliter leur bon fonctionnement,
- De permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de tels équipements.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L311-1 et suivants).

ARTICLE Ue1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Ue2 sont interdites et en particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows ...) ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non autorisés à l'article Ue2 ;
- Les constructions agricoles et les installations d'élevage ;

ARTICLE Ue2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Sont autorisés :

- Les constructions à destination :
 - d'équipements collectifs scolaires, socio-éducatifs, culturels, de sports et de loisirs,
 - de stationnement ;
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.

2.2 – Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées à l'article Ue2.1 ;
- Les constructions à destination de bureaux et services à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées à l'article Ue2.1 ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou d'une installation autorisée à l'article Ue2.01.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ue3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 – Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2 – Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques de voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles, destinées à être ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise.

3.3- Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

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

ARTICLE Ue4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les constructions recevant du public doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

4.2 – Eaux usées

4.2.1 – Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 – Règles générales

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les étiers et les canaux, est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 – Eaux pluviales

Pour toute construction installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales sans aggravation du débit de ces eaux dans le réseau public lorsque celui-ci dessert le terrain ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux nécessaires au maintien des débits évacués sans aggravation aucune après travaux (bassin de rétention ou autres ouvrages).

4.4 – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ue5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ue6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 10 mètres en retrait de la rive de l'étier de Sallertaine.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

6.2 – Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

6.3 – Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à après l'article Ue7 ci-après.

ARTICLE Ue7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 – Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 10 mètres en retrait de la rive de l'étier de Sallertaine.

Les constructions nouvelles doivent être éloignées des autres limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la demi hauteur dudit bâtiment avec un minimum à 3 mètres.

7.2 – Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

ARTICLE Ue8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE Ue9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ue10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylône, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point du bâtiment depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 – Règle générale

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant dans le secteur Ue.

ARTICLE Ue11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

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

11.2 – Façades

Elles doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier pré laqué soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois ...).

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

Les bandeaux réalisés pour masquer les couvertures en pente doivent être obligatoirement établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

11.3 – Toitures

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

11.4 – Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles de puis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 – Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec l'environnement existant.

La hauteur des clôtures est limitée à 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.

ARTICLE Ue12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE Ue13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

ARTICLE Ue14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Caractère du secteur :

Le secteur Ua correspond aux principaux lieux d'activités économiques de la commune. Ainsi il regroupe à la fois des entreprises importantes implantées au sein du milieu rural et à la zone d'activités du Pont Habert située au Sud Est de l'agglomération.

Le secteur Ua se caractérise par :

- La présence de petites et moyennes activités à vocation artisanale, industrielle, d'entrepôt, ... ;
- Des bâtiments d'activités aux volumes plus ou moins importants et des espaces de stockage extérieurs ;
- Une densité des constructions assez faible ;
- Un parcellaire assez grand et un bâti discontinu construit en retrait des voies.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- De permettre l'accueil de nouvelles activités compatibles avec les activités de petite et moyenne échelles existantes ;
- De rassembler l'ensemble de ces activités pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres quartiers (notamment d'habitat) et faciliter leur bon fonctionnement,
- De permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de tels équipements.
- De permettre le maintien des activités en place, installées dans le milieu rural.

Le secteur Ua est composé d'un sous-secteur Uar lié à une activité de récupération (ferrailles, véhicules ...) et d'un sous-secteur Ua1 correspondant à la zone d'activités de Pont Habert, pour laquelle des préconisations spécifiques ont été prises au vu de la présence de la voie de contournement de Challans

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L311-1 et suivants).

ARTICLE Ua1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Ua2 sont interdites et en particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows ...) ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non autorisés à l'article Ua2 ;
- Les constructions agricoles et les installations d'élevage ;

ARTICLE Ua2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – Sont autorisées, en dehors du sous-secteur Uar

- Les constructions à destination :
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureaux et de services,
 - de restauration,
 - industrielle,
 - d'entrepôts,
 - de stationnement ;
- Les lotissements d'activités ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.

2.2 – Sont autorisées sous conditions en dehors du sous-secteur Uar :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées à l'article Ua2.1 et dans la mesure où leur emprise est intégrée au volume des bâtiments à usage d'activités ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou d'une installation autorisée à l'article Ua2.1.

2.3 – Sont autorisés dans le sous-secteur Uar :

- Les dépôts de ferrailles et de véhicules soumis à autorisation d'installation et en règle générale tout dépôt lié à l'activité de récupération.
- Les constructions nécessaires à l'exercice de cette activité.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 – Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2 – Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques de voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles, destinées à être ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.

3.3- Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

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

Tout nouvel accès direct à la RD 948 est interdit.

ARTICLE Ua4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les constructions à destination de restauration ainsi que les activités recevant du public doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

4.2 – Eaux usées

4.2.1 – Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 – Règles générales

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanales et industrielle, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les étiers et les canaux, est interdite.

Si un réseau public est réalisé, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tant que le réseau public n'existe pas, le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la nature du sol. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

4.3 – Eaux pluviales

Pour toute construction installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales sans aggravation du débit de ces eaux dans le réseau public lorsque celui-ci dessert le terrain ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux nécessaires au maintien des débits évacués sans aggravation aucune après travaux (bassin de rétention ou autres ouvrages).

4.4 – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain lorsque les lignes correspondantes sont enterrées.

Pour les lotissements, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ua5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE Ua6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l'axe des voies d'au moins :

- 15 mètres de la route départementale 948 ;
- 10 mètres pour les autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Par rapport à la déviation de Challans les constructions nouvelles doivent être établies avec un retrait minimal par rapport à l'axe correspondant à la limite fixée avec le secteur NLa.

6.2 – Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)
- Des implantations différentes peuvent être autorisées, dans le cas de l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante, à condition de ne pas créer de risques pour la sécurité routière (visibilité, ...) et sous réserve de ne pas réduire le retrait existant.

ARTICLE Ua7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Règles générales

7.1.1 – en dehors des sous-secteurs Uar et Ua1

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit sur l'une des limites séparatives (avec réalisation d'un mur coupe feu) en respectant une marge latérale minimale de 5 mètres par rapport à l'autre limite séparative,
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

7.1.2 – dans les sous-secteurs Uar et Ua1

Pour le sous-secteur Uar, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins des limites périphériques du secteur.

Pour le sous-secteur Ua1, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins des limites périphériques du secteur, à l'exception des limites avec le secteur NLa.

7.2 – Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

ARTICLE Ua8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE Ua9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE Ua10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylône, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point du bâtiment depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 – Règle générale

En dehors du sous secteur Ua1, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Dans le sous secteur Ua1, pour le secteur compris entre la déviation de Challans et la voie interne, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout des toitures et de 11 mètres pris en partie supérieure des acrotères ou bandeaux. Une hauteur supérieure pourra être ponctuellement admise pour un élément particulier de la composition architecturale.

ARTICLE Ua11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief, végétation ...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement ...).

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

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

11.2 – Façades

Elles doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier pré laqué soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois ...).

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

Les bandeaux réalisés pour masquer les couvertures en pente doivent être obligatoirement établis sur toute la périphérie d bâtiment concerné.

En outre dans les sous secteur 1Ua1, les façades donnant sur la déviation de Challans comporteront pour au moins 1/3 de leur surface soit de véritables ouvertures, soit un traitement de parois assimilables à des percements.

Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des petites surfaces et sur des menuiseries

11.3 – Toitures

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

Les éventuels bandeaux réalisés pour masquer les couvertures en pente doivent être établis sur toute la périphérie du bâtiment.

En outre dans le sous secteur Ua1 :

- les couvertures réalisées en plaques ondulées fibres ciment doivent être exclusivement de teinte gris, verte ou noire et être masquées par un bandeau.
- les toitures terrasse sont autorisées sous réserve que la finition auto protégée ou rapportée soit de teinte sable.
- La couverture en tuiles, de type canal ou romane de teinte naturelle ou vernissée, n'est admise que pour la toiture de volumes assimilables à ceux des constructions destinées à l'habitation (constructions ou parties de constructions d'une hauteur maximale de 6 mètres et d'une surface au sol maximale de 150 m²).
- La réception des eaux de toiture doit être réalisée au moyen de chéneaux non apparents. Les "gouttières pendantes" ne sont pas admises.

11.4 – Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 – Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes. Elles doivent être réalisées en maillage métallique plastifié ou laqué, doublé ou non d'une haie vive constituée de plusieurs essences régionales diversifiées.

La hauteur des clôtures est limitée à 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.

En outre dans le sous secteur Ua1 les clôtures donnant sur les voies et espaces publics doivent être réalisées au moyen d'un grillage plastifié blanc fixé sur des supports également peints en blanc. Sur les limites séparatives, y compris en limite avec la zone NLa, les clôtures auront impérativement les mêmes caractéristiques que celles existant le long de la déviation de Challans (potelets galvanisés, grillage à grandes mailles carrées galvanisées.

11.6 – panneaux, enseignes Totems :

Ceux-ci peuvent être installés sur la bâti ou désolidarisés à une distance maximale de 7 mètres du bâti. Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites.

ARTICLE Ua12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE Ua13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple). Les essences persistantes ne dépasseront pas 50% de la quantité plantée.

13.2 – Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc.... ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

13.3 – Obligation de planter

Des espaces boisés à créer et à préserver figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Ceux-ci doivent faire l'objet de plantations d'essences régionales et doivent aboutir à un aspect de boisement dense permettant de constituer un écran visuel.

Les espaces boisés à créer et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme concernant les espaces boisés classés. Ces dispositions interdisent tout mode d'occupation du sol incompatible et de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

ARTICLE Ua14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER

La zone AU, ou zone A Urbaniser, comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les terrains sont peu ou pas équipés. A ce titre, il convient d'éviter toute urbanisation anarchique et au contraire d'y encourager les opérations d'ensemble portant sur des programmes de constructions. Un préfixe précise un phasage indicatif d'urbanisation dans le temps :

- 1AU pour une urbanisation à court et moyen termes;
- 2AU pour une urbanisation à long terme.

La zone AU est constituée de 2 secteurs dont la constructibilité est soumise à certaines conditions :

- **Le secteur 2 AU** dont l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.;
- **Le secteur 1 AUp** dont l'urbanisation est soumise au respect des conditions d'aménagement et d'équipement définies par le règlement accompagné de ses documents graphiques;

Le secteur 1 AUp comprend 4 sous secteurs :

- le sous secteur 1AUp Saugrain,
- le sous secteur 1AUp La Grande Croix,
- le sous secteur 1 AUpn Les Bouchauds,
- le sous secteur 1 AUp Le fief du Moulin

Les indices de référence de chaque secteur et sous secteur renvoient aux documents graphiques du règlement.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

Caractère du secteur :

Le secteur 2AU est destiné à l'urbanisation future à long terme. Il recouvre des terrains à caractère naturel, actuellement peu ou non équipés et difficilement accessibles. L'absence d'équipements et l'insuffisance de liaisons confortables et directes avec le reste de l'agglomération ne permet pas d'envisager une urbanisation à court terme.

Vocation du secteur :

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation. La constructibilité est donc limitée aux extensions des constructions existantes et à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur.

Le secteur 2AU comporte un sous secteur particulier, le sous secteur 2AUa dans lequel même si la vocation n'est pas encore précisément définie, l'objectif est d'accueillir à terme des constructions à vocation d'activités économiques, dans le prolongement de celles existantes.

Dans le secteur 2AU, les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à l'occasion de modification ou de la révision du P.L.U., procédures destinées à préciser les conditions de cette urbanisation.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L311-1 et suivants).

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2AU2 sont interdites et en particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows ...) ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation des équipements d'infrastructures et de superstructures autorisés à l'article 2AU2.2 ;
- Les constructions agricoles et les installations d'élevage ;

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – Sont autorisées :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.

2.2 – Sont autorisées sous conditions :

- Les aménagements, la réfection et l'extension des constructions existantes (annexes accolées ou non), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés à des équipements d'infrastructures ou à des équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

Pour les constructions existantes, seules peuvent être autorisées les améliorations des accès existants. Toute création d'accès nouveau est interdite.

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 2AU4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public, par l'intermédiaire de la construction existante. Aucun branchement nouveau n'est autorisé.

4.2 – Eaux usées

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les étiers et les canaux, est interdite.

Si un réseau public est réalisé, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tant que le réseau public n'existe pas, le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la nature du sol. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

4.3 – Eaux pluviales

Pour toute construction installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales sans aggravation du débit de ces eaux dans le réseau public lorsque celui-ci dessert le terrain ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux nécessaires au maintien des débits évacués sans aggravation aucune après travaux (bassin de rétention ou autres ouvrages).

4.4 – Autres réseaux

Toute construction nécessitant l'électricité, le téléphone, le gaz ... doit être alimentée par l'intermédiaire de la construction existante. Aucun branchement nouveau n'est autorisé.

ARTICLE 2AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

Rappel : La localisation du dispositif d'assainissement non collectif ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur.

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

6.1 – Règles générales

Les éventuelles extensions des constructions existantes doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobiles et des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables.

6.2 – Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf nécessités techniques s'imposant aux ouvrages d'infrastructure ou de service public, les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylône, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point du bâtiment depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 – Règle générale

La hauteur des extensions des constructions existantes, autorisées à l'article DAU2.2, ne doit pas excéder la hauteur du bâti existant.

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec le bâti existant, avec si nécessaire une amélioration de l'aspect d'ensemble (pour les hangars en tôle non laquée par exemple).

Des clôtures non agricoles peuvent être admises uniquement pour des parcelles déjà bâties et pour des ouvrages d'infrastructure ou de service public. Elles doivent respecter les plantations existantes (haies ou boisements).

Elles doivent être constituées d'une haie vive composée d'essences régionales diversifiées, doublé ou non, côté privatif, d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Règles générales

Le caractère naturel du secteur doit être préservé.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

13.2 – Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc... ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUp

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUp recouvre des terrains en contact avec la zone agglomérée et avec les équipements, mais dont le caractère naturel, la configuration, la 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.

Vocation du secteur :

Il s'agit de permettre la construction d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation essentiellement d'habitat pavillonnaire et pouvant également accueillir des activités compatibles avec le caractère résidentiel. La vocation du secteur 1AUp s'apparente au secteur Up de Zone urbaine.

Le secteur 1AUp est constitué de 4 sous secteurs

- Dont 3 sur le secteur "aggloméré (l'Ille)
 - le sous secteur 1AUp Saugrain,
 - le sous secteur 1AUp La Grande Croix,
 - le sous secteur 1AUp Les Bouchauds

- et 1 sur Pont Habert :
 - le sous secteur 1AUp Le Fief du Moulin

Présentation des conditions d'urbanisation

L'urbanisation nouvelle doit se faire sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement respectant un ensemble de conditions décrites à l'article 2 du présent chapitre. Elle doit notamment respecter les principes d'organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement.

On pourra également se reporter à la partie C du Rapport de Présentation dans laquelle figure, sous forme de simulation, un exemple d'aménagement pour chaque sous secteur 1AUp. Ces exemples illustrent les principes d'organisation définis dans le présent règlement en tenant compte des points forts du site tels qu'ils ont pu être perçus, et permettent de

décrire "l'esprit" des aménagements souhaités pour ces futurs quartiers sans pour autant figer précisément le parti d'aménagement. D'autres esquisses, prévoyant par exemple des voies supplémentaires, sont bien entendu possibles en respectant les principes du règlement (figurant sur les documents graphiques et dans les présentes pièces écrites).

Pour le secteur 1AUp des Bouchauds, des orientations d'aménagement avec lesquelles les projets doivent être compatibles figurent au document 2 bis du dossier P.L.U.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L311-1 et suivants).

ARTICLE 1AU_{p1} : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

En particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows ...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les abris de jardin autres que ceux autorisés à l'article 1AU_{p2.2} ;
- Les carrières.

ARTICLE 1AUp2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – Sont autorisées :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.
- Les aménagements, la réfection et l'extension des constructions existantes (annexes accolées ou non), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur.

2.2 – Sont autorisées, dans le respect des 3 conditions cumulatives suivantes :

- L'opération projetée intéresse :
 - un ensemble immobilier comportant au minimum 5 lots ou 5 logements sur une surface minimale de 1 hectare
 - ou la totalité du secteur restant à urbaniser (reliquat du secteur) ;
 - L'opération projetée présente un schéma d'aménagement cohérent, respectant les principes d'organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement.
 - De réaliser ou de programmer les équipements publics nécessaires à leur desserte ;

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - d'habitation et leurs annexes,
 - d'hôtellerie,
 - d'équipements collectifs,
 - de commerce,
 - de bureaux et de services,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les lotissements à destination principales d'habitation ;
- les constructions à destination de stationnement à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans le secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des équipements d'infrastructures ou à des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.

- les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées.
 - que soient mise en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,

ces conditions étant cumulatives.

- les abris de jardin d'une superficie maximale de 9 m², en bois ou en matériaux préfabriqués de qualité, surmontés d'une toiture composée en harmonie avec le bâti existant.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU_{p3} : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 – Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2 – Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques de voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Des amorces indicatives de voiries résidentielles, destinées à être ouvertes à la circulation automobile, figurent avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Ces amorces de voirie doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles résidentielles, destinées à être ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.

Des tracés indicatifs de voies principales, destinées à être ouvertes à la circulation automobile, figurent avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Les voies nouvelles principales doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.

3.3- Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

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

3.4- Prescriptions particulières

3.4.1 – Sous secteur 1AUp La Grande Croix

La composition générale du quartier doit prendre appui sur une voie principale d'une emprise minimale de 8 mètres dont le tracé indicatif figure sur les documents graphiques eu règlement avec une légende spécifique. Cette voie principale doit assurer un bouclage entre la route des Quatres Moulins et le secteur 2AU

Une amorce indicative de voirie résidentielle figure sur les documents graphiques du règlement et doit permettre d'assurer un troisième accès à l'opération à partir de l'emplacement réservé n° 2.

3.4.2 – Sous secteur 1AUp Les Bouchauds

La composition générale du quartier doit prendre appui sur une voie principale dont le tracé indicatif figure sur les documents graphiques du règlement avec une légende spécifique. Cette voie principale s'appuie sur la voie communale existant et doit assurer à terme une liaison avec le secteur 2AU situé plus à l'Est.

Aucun nouveau lot créé ne doit prendre directement accès sur le chemin rural des Bouchauds.

Un tracé indicatif de liaison piétonne et / ou cyclable figure également avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celui-ci doit permettre d'assurer

à terme une liaison entre la voie de desserte interne et le chemin rural des Bois Moreau situé en limite Ouest du secteur.

Le projet d'aménagement doit être compatible avec les orientations d'aménagement figurant au document 2 bis.

3.4.3 – Sous secteur 1AUp Le Fief du Moulin

La composition générale du quartier doit prendre appui sur une voie principale dont le tracé indicatif figure sur les documents graphiques du règlement avec une légende spécifique. Cette voie principale doit assurer à terme une liaison entre la rue du Bout de Ville et la rue de La Tremblaie.

Une amorce indicative de voirie résidentielle figure également sur les documents graphiques du règlement et doit permettre d'assurer la liaison avec la partie sud de la rue de La Tremblaie.

Une amorce de liaison piétonne et / ou cyclable figure également avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celui-ci doit permettre d'assurer la liaison avec la RD 948 via l'emplacement réservé n° 5.

3.4.4 – Sous secteur 1AUp Saugrain

Un tracé indicatif de liaison piétonne et / ou cyclable figure également avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celui-ci doit permettre d'assurer à terme une liaison entre la rue Bazin à l'Est et le secteur Up à l'Ouest.

3.5 – Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-19 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU_p4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Eaux usées

4.2.1 – Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 – Règles générales

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanales, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les étiers et les canaux, est interdite.

4.2.3 – Cas particuliers : sous secteur 1AU_{pn} Les Bouchauds

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 – Eaux pluviales

Pour toute construction installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales sans aggravation du débit de ces eaux dans le réseau public lorsque celui-ci dessert le terrain ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux nécessaires au maintien des débits évacués sans aggravation aucune après travaux (bassin de rétention ou autres ouvrages).

4.4 – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU_{p5} : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 – En dehors des sous secteurs 1AU_{pn} Les Bouchauds :

Sans objet.

5.2 – Dans le sous secteur 1AU_{pn} Les Bouchauds :

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif satisfaisant aux règlements en vigueur.

En cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

Dans tous les cas, pour être constructibles, les parcelles doivent avoir une superficie au moins égale à 2000 m² par logement.

ARTICLE 1AU_{p6} : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Objectifs de la règle :

- Respecter la cohérence morphologique des quartiers pavillonnaires,
- Privilégier l'aération des quartiers,

6.1 – En dehors du sous secteur 1AU_{pn} des Bouchauds

6.1.1 – Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies suivants :

- RD 103,
- Chemin rural des Bouchauds
- RD 71,

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètre en retrait de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.1.2 – Exceptions

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent également être autorisées, à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale.

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

6.1.3 – Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article 1AUp7 ci-après.

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes qui doivent cependant respecter un retrait minimal de 10 mètre par rapport à l'axe des routes départementales.

6.2 – Sous secteur 1AUpn des Bouchauds

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement figurant au document 2 bis.

Lorsqu'aucune cote ou espace particulier de retrait ne figure au document précité, le retrait minimum des constructions par rapport à l'alignement est fixé à 5 mètres. Un retrait inférieur peut être autorisé, sauf pour les entrées de garage, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations).

ARTICLE 1AUp7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 – Implantation sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre semi-continu ou discontinu. Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu ou discontinu, une ou des marges latérales doivent être réservées de telle manière que la distance séparant tout point de la construction de la limite séparative la plus proche soit au moins égale à la demi hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

7.2 – Implantation au-delà de la bande des 15 mètres

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi hauteur dudit bâtiment avec un minimum à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles dans chacun des cas suivants :

- Lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres sur cette limite avec une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les murs pignons et autres éléments de

construction reconnus comme indispensables et si la longueur du bâti édifié sur cette limite n'excède pas 20 mètres.

- Lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à condition de ne pas excéder leur dimension.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

7.3 – Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations), des dispositions différentes peuvent également être admises à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même, et à condition de respecter l'harmonie générale. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

ARTICLE 1AUp8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments peut être imposée.

ARTICLE 1AUp9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous secteur 1AUpn des Bouchauds, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface du terrain. L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le restant du secteur.

ARTICLE 1AUp10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylône, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point du bâtiment depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 – Règles générales

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place (corniches, égouts de toiture).

Pour les annexes liées aux habitations et non attenantes au bâtiment principal, la hauteur maximale absolue est de 5 mètres.

En aucun cas la hauteur des annexes ne devra dépasser la hauteur du bâti existant.

Dans le secteur 1AUpn des Bouchauds, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 5 mètres à l'égout des toitures.

En dehors du secteur 1AUpn des Bouchauds, sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage et le nombre de niveaux est limité à R+1 (rez-de-chaussé + 1 étage).

ARTICLE 1AUp11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Objectifs de la règle :

- Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,
- Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,
- Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.

11.1 – Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Ce principe général concerne aussi bien d'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension ...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte

aux qualités de composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant ; les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

11.2 – Façades

11.2.1 – Matériaux

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

Les enduits d'une même construction doivent être homogènes. Les enduits doivent être réalisés à base de chaux grasse naturelle et de sable ou bien rappeler l'aspect de la chaux naturelle. Dans le cas de l'emploi d'enduits industriels, on aura recours à des teintes claires (blanc cassé, sable) ; seules les teintes pastel sont autorisées.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Les annexes des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les abris de jardin en bois ou en matériaux préfabriqués de qualité sont admis à condition que leur emprise au sol n'excède par 9 m² ; des plantations pourront être exigées en vue de les intégrer dans le paysage.

Pour les bâtiments d'activités, les bardages bois sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques ou fibrociment (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages).

11.3 – Baies et ouvertures

A l'exception des vitrines commerciales et des portes de garages, les percements doivent être plus hauts que larges. Des percements plus larges que hauts sont autorisés pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

11.4 – Toitures

11.4.1 – Pentes

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent au moins comporter deux pans.

La pente générale des toitures doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées à la condition suivante :

- La surface des toitures terrasses ne peut représenter plus de 50% de la somme des toitures présentes sur une même propriété.
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est autorisée dans le respect d'une intégration dans le paysage.

11.4.2 – Matériaux

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Les toitures doivent être en tuiles demi-rondes ou d'aspect similaire, ou de manière à répondre aux exigences des directives techniques unifiées en cas de toitures terrasses.

D'autres matériaux peuvent être autorisés en fonction de l'environnement immédiat existant.

Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs que les matériaux précités sont autorisés.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.5 – Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 – Clôtures

11.6.6 – En dehors du sous secteur 4AU_{pn} des Bouchauds /

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.
- Les clôtures végétales doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres tant en limite séparative qu'à l'alignement.
- A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des clôtures minérales éventuelles ne doit pas excéder :
 - 1,20 mètre à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction ;
 - 2 mètres en limite séparative au-delà de la façade de construction.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

11.6.2 – Sous secteur 1AU_{pn} des Bouchauds :

Les clôtures minérales ne sont autorisées qu'en façade sur les voies nouvelles ne comportant pas de plantations à préserver

Dans tous les autres cas, les clôtures doivent être végétales, constituées de haies bocagères d'essences locales. Elles peuvent être doublées d'un grillage de hauteur maximum de 2,00 m, fixé sur piquets de bois enfoncés dans le sol.

Sur l'alignement des voies et espaces collectifs, la hauteur des haies n'est pas limitée. En limites séparatives, elle est limitée à 2,00 mètres.

ARTICLE 1AU_{p12} : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 – Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et circulation du voisinage.

12.2 – Règles de stationnement

Il est exigé au minimum :

- Pour les logements : une place de stationnement par logement de type 1, 2, et 3 pièces et deux places de stationnement par logement de plus de 3 pièces ;
- Pour le commerce : une place de stationnement par 60 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m² ;
- Pour l'hôtellerie : une place de stationnement pour 3 chambres ;
- Pour les restaurants : une place de stationnement par 20 m² de salle à manger ;
- Pour les bureaux et services : une place par 20 m² de S.H.O.N. lorsque celle-ci est supérieure à 60 m² ;
- Pour les établissements industriels et artisanaux : une place par 60 m² de S.H.O.N. lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

ARTICLE 1AU_{p13} : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Dans les lotissements de plus de 5 logements, un minimum de 10% de la surface totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément planté d'arbres de hautes tiges. Dans les opérations d'aménagement réalisés par tranches ou lors d'opérations d'aménagement successives réalisées par un même opérateur, la surface de l'espace d'agrément est calculée sur la globalité des aménagements. La localisation de ces espaces devra être recherchée de manière à garantir l'animation des espaces publics structurant l'opération.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installation (abris de jardin, protection visuelle de dépôt par exemple).

13.2 – Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc.... ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

13.3 – Cas particulier du sous secteur 1AU_{pn} Les Bouchauds

Dans le cadre de l'aménagement du sous secteur 1AU_{pn}, les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain non construits. Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant au document 2bis.

ARTICLE 1AU_{p14} : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUe recouvre des terrains en contact avec la zone agglomérée (L'île) et le marais dont la configuration et la qualité esthétique du cadre naturel et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation, imposent le recours à une opération d'aménagement sur la base d'une recherche de cohérence d'ensemble.

Vocation du secteur :

Il s'agit de permettre la réalisation d'équipements collectifs tout en assurant une liaison avec les équipements existants. Les opérations projetées doivent contribuer au maintien de l'identité et de la qualité du lieu.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L311-1 et suivants).

ARTICLE 1AUe1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUe2 et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows ...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les constructions industrielles ;
- Les carrières.

ARTICLE 1AUe2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – Sont admises dans le respect des articles 1AUe3 et 1AUe14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux et d'intérêt général.

2.2 – Sont admises dans le respect des articles 1AUe3 à 1AUe14, et dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- L'opération projetée ne compromette pas la qualité du cadre naturel dans lequel elle s'inscrit ;
- De réaliser ou de programmer les équipements publics nécessaires à leur desserte ;

Les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - D'équipements collectifs, socio-éducatifs, culturels, de sports de loisirs, d'accueil et d'hébergement spécialisés,
 - De stationnement ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des autres constructions ;
- Les constructions à destination de bureaux et services à condition qu'elles soient directement liées aux autres constructions autorisées ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisé dans le secteur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUe3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 – Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2 – Accès

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

3.3 - Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques de voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles, destinées à être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise. Une largeur supérieure proportionnée à leur fonction peut être exigée.

ARTICLE 1AUe4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Eaux usées

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 – Eaux pluviales

Pour toute construction installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales sans aggravation du débit de ces eaux dans le réseau public lorsque celui-ci dessert le terrain ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux nécessaires au maintien des débits évacués sans aggravation aucune après travaux (bassin de rétention ou autres ouvrages).

4.4 – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUe5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUe6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 10 mètres en retrait de la rive de l'étier de Sallertaine.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

6.2 – Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

6.3 – Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article 1AUe7 ci-après.

ARTICLE 1AUe7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 – Implantation sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur de 15 mètres :

Les constructions doivent s'insérer dans le tissu existant soit en respectant "l'ordre continu" lorsque celui-ci existe (implantation d'une limite à l'autre ; la construction pouvant alors s'implanter pour partie seulement en limite séparative, dès lors que la continuité visuelle des façades est assurée), soit en étant implantées en retrait de l'une des limites ou des deux.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative une marge latérale doit être réservée de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi hauteur dudit bâtiment avec un minimum à 3 mètres.

Une implantation différente en harmonie avec les constructions voisines, édifiées en retrait des limites séparatives, peut être admise si la continuité des constructions sur l'alignement est assurée par l'association du bâti avec des éléments tels que mur de clôture ou porche ...

Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

7.2 – Implantation sur les autres limites séparatives, et au-delà de la profondeur de 15 mètres pour les limites aboutissant aux voies :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi hauteur dudit bâtiment avec un minimum à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles dans chacun des cas suivants :

- Lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres sur cette limite avec une tolérance de 2 mètres supplémentaires lorsqu'il s'agit du faîtage d'un mur pignon et si la longueur sur cette limite n'excède pas 20 mètres.
- Lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE 1AUe8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE 1AUe9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUe10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylône, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2 – Règle générale

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation sont limités à R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) et à 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions autorisées n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUe11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Objectifs de la règle :

- Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,
- Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,
- Permettre la créativité architecturale,
- Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté

11.1 – Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

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

11.2 – Façades

Elles doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier pré laqué soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois ...).

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

Les bandeaux réalisés pour masquer les couvertures en pente doivent être obligatoirement établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

11.3 – Toitures

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

11.4 – Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 – Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes. Elles doivent être réalisées en maillage métallique plastifié ou laqué, doublé ou non d'une haie vive constituée de plusieurs essences régionales diversifiées.

La hauteur des clôtures est limitée à 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.

ARTICLE 1AUe12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE 1AUe13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante boisée qui doit s'harmoniser avec l'environnement naturel de la coulée verte du Bignon. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

ARTICLE 1AUe14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa

Caractère du secteur :

Les secteurs 1AUa recouvrent :

- des terrains correspondant à la zone d'activité de la Fénicière, située à l'entrée Nord Est de la zone agglomérée
- des terrains situés en bordure de la voie de contournement de Challans, dans le prolongement de la zone artisanale de Pont Habert.

Leur caractère naturel, leur configuration, leur superficie importante, le parcellaire inadapté et leur situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Vocation du secteur :

La vocation du secteur 1AUa s'apparente au secteur Ua de la Zone urbaine. D'une façon générale, il s'agit d'organiser l'accueil d'activités économiques nouvelles en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires.

Le secteur 1AUa est composé :

- d'un sous secteur 1AUa Pont Habert dans lequel un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place dans l'attente de la réalisation du réseau collectif,
- d'un sous secteur 1AUa Le Jarry
- d'un sous secteur 1AUa1 La Fénicière
- d'un sous secteur 1AUa2 La Fénicière dans lequel des règles spécifiques de hauteur et de plantations à réaliser ont été définies
- de deux sous secteur 1AUa1 et 1AUa2 Les Ahaies, implanté en bordure de la voie de contournement de Challans.

Présentation des conditions d'urbanisation

L'urbanisation nouvelle doit se faire sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement respectant un ensemble de conditions décrites à l'article 2 du présent chapitre. Elle doit également respecter les principes d'organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement et être compatible avec les orientations d'aménagement figurant dans le document 2bis du dossier du P.L.U.

Les principes d'organisation figurant sur les orientations d'aménagement, les documents graphiques et dans les présentes pièces écrites du règlement n'ont pas pour objet de figer précisément le parti d'aménagement. Des adaptations des tracés de voies, des voies supplémentaires, ... sont bien entendu possibles dans la mesure où les principes exposés dans le règlement sont respectés.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L311-1 et suivants).
- En application de l'article L.422-2 du Code de l'Urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE 1AUa1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUa2 et en particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes sauf ceux autorisés à l'article 2;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows ...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ... ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les carrières.

ARTICLE 1AUa2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – Sont autorisées :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.
- Les aménagements, la réfection et l'extension des constructions existantes (annexes accolées ou non), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur.
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes s'il est clos et couvert au sein d'entrepôt.

2.2 – Sont autorisées, dans le respect des 2 conditions cumulatives suivantes :

- L'opération projetée présente un schéma d'aménagement cohérent, respectant les principes d'organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement ;
- De réaliser ou de programmer les équipements publics nécessaires à leur desserte ;

Les occupation et utilisations du sol suivantes :

8 - Les constructions à destination :

- 8 de commerce,
- 9 d'équipements collectifs
 - a. de stationnement
 - b. de bureaux et de services

9 - Les lotissements d'activités ;

10 - Les aires de stationnement ouvertes au public ;

11 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :

- qu'elles soient destinées à la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans le secteur (logement de fonction),
- qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments d'activités et qu'elles soient limitées en surface à 30% de la superficie de ces mêmes bâtiments d'activités, avec un maximum de 150 m² pour l'habitation.

Ces conditions étant cumulatives ;

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

En outre dans le sous secteur 1AUa1 les Ahaies :

12 - Les constructions à destination d'artisanat à condition :

- 10 Qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage,
- 11 Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants

En outre en dehors du sous secteur 1AUa1 les Ahaies :

13 - Les constructions à destination :

- 12 industrielle
- 13 d'entrepôt
 - a. d'artisanat

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUa3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 – Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2 – Accès

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

Tout nouvel accès direct à la RD 948 est interdit sauf validés par le service gestionnaire de la départementale.

3.3 – Voies nouvelles

3.3.1 – règles générales

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles, destinées à être ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres d'emprise. Une largeur supérieure proportionnée à leur fonction peut être exigée.

3.3.2 – sous secteur 1AUa Pont Habert

La composition générale du quartier doit prendre appui sur une voie principale d'une emprise minimale de 8 mètres dont le tracé indicatif figure sur les documents graphiques du règlement avec une légende spécifique. Cette voie principale doit assurer un bouclage entre le secteur Ua1 et le chemin rural n° 73.

Une amorce indicative de voirie résidentielle figure sur les documents graphiques du règlement et doit permettre d'assurer un troisième accès à l'opération à partir de l'emplacement réservé n°3.

3.3.3 – Sous secteur 1AUa1 Les Ahaies et 1AUa2 Les Ahaies

La composition générale du quartier doit prendre appui sur une voie principale dont le tracé indicatif figure sur les documents graphiques du règlement avec une légende spécifique (accès depuis la rue de Beauvoir), et aux orientations d'aménagement.

Une issue de secours sera établie sur la rue de la Tremblaie.

Aucun nouveau lot créé ne doit prendre directement accès sur la rue de la Tremblaie.

Un tracé indicatif de liaison piétonne et / ou cyclable figure également avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celui-ci doit permettre d'assurer à terme une liaison entre la rue de Beauvoir et le secteur NL d'une part et entre la rue de la Tremblaie et le secteur NL d'autre part.

ARTICLE 1AUa4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Eaux usées

4.2.1 – dans les sous secteur 1AUa1 et 1AUa2 La fénicrière et 1AUa1 et 1AUa2 Les Ahaies

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale et industrielle, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur

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

4.2.2 – en dehors des sous secteurs 1AUa1 et 1AUa2 La fénicrière et 1AUa1 et 1AUa2 Les Ahaies

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale et industrielle, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur

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

Si un réseau public est réalisé, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement

Tant que le réseau public n'existe pas, le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la nature du sol. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

4.3 – Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales sans aggravation du débit de ces eaux dans le réseau public lorsque celui-ci dessert le terrain ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux nécessaires au maintien des débits évacués sans aggravation aucune après travaux (bassin de rétention ou autres ouvrages).

Sous-secteurs 1AUa1 Les Ahaies et 1AUa2 Les Ahaies : les dispositifs nécessaires à la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales devront garantir l'absence de risques de pollution pour l'Étier de Sallertaine.

4.4 – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUa5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE 1AUa6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres des routes départementales.
- 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.
-

6.2 – cas particuliers du sous secteur 1AUa2 La Fénicrière

Il est fait état de la règle suivante :

Pour les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, le retrait minimum par rapport à l'axe de la R.D. 948 est de 15 mètres.

Pour les bâtiments dont la hauteur excède 4 mètres, le bâti doit s'implanter à 25 mètres de l'axe de la R.D. 948.

6.3 – cas particuliers du sous secteur 1AUa1 Les Ahaies et 1AUa2 Les Ahaies

Par rapport à la déviation de Challans les constructions nouvelles doivent être établies avec un retrait minimum respectant la « ligne de retrait minimum des constructions » portée aux orientations d'aménagement, avec une tolérance de 10%.

6.4 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

6.5 – Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à après l'article 1AUa7 ci-après.

ARTICLE 1AUa7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 – Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit sur l'une des limites séparatives (avec réalisation d'un mur coupe feu) en respectant une marge latérale minimale de 5 mètres par rapport à l'autre limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux limites avec les secteurs 2AU, 1AUp, Up, N et Nab.

7.2 – Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

ARTICLE 1AUa8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE 1AUa9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUa10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylône, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant (avant exécution des fouilles et remblais) jusqu'à l'égout de la toiture.

10.2 – Règles générales

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage et le nombre de niveaux est limité à R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage).

Pour les annexes liées aux habitations et non attenantes au bâtiment principal, la hauteur maximale absolue est de 5 mètres.

Pour les autres constructions aucune règle de hauteur n'est définie.

10.3 – Cas particuliers du sous secteur 1AUa2 La Fénicrière

Il est fait application des règles définies à l'article 1AUa6.

10.4 – Cas particuliers des sous secteur 1AUa1 Les Ahaies et 1AUa2 Les Ahaies

Le nombre de niveaux et la hauteur des constructions autres que les habitations et leurs annexes sont limités à R+2, et 10 mètres à l'égout des toitures et 11 mètres pris en partie supérieure des acrotères ou bandeaux.

ARTICLE 1AUa11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Objectifs de la règle :

- Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,
- Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,
- Permettre la créativité architecturale,
- Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté

11.1 – Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

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

En outre dans les sous secteurs 1AUa2 La Fénicière et 1AUa1 et 1AUa2 Les Ahaies, la qualité architecturale doit être recherchée.

11.2 – Façades

Les matériaux de constructions tels que briques creuses, agglomérés, ... doivent être recouverts d'un enduit. Les enduits d'une même construction doivent être homogènes.

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier pré laqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois ...).

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des petites surfaces et sur les menuiseries.

Les bandeaux réalisés pour masquer les couvertures en pente doivent être obligatoirement établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

En outre dans les sous secteur 1AUa1 Les Ahaies et 1AUa2 Les Ahaies, les façades donnant sur la déviation de Challans comporteront pour au moins 1/3 de leur surface soit de véritables ouvertures, soit un traitement de parois assimilables à des percements.

11.3 – Toitures

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

En outre dans le sous secteur 1AUa2 La Fénicière :

- Les couvertures réalisées en plaques ondulées fibres ciment doivent être masquées par un bandeau.
- Les couvertures réalisées en bardages métalliques laqués peuvent rester apparentes
- L'emploi de la tôle ondulée est interdit.

En outre dans le sous secteur 1AUa1 Les Ahaies :

- Les couvertures réalisées en plaques ondulées fibres ciment doivent être exclusivement de teinte grise, verte ou noire et être masquées par un bandeau.
- Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve de finition auto protégée ou rapportée, soit de teinte sable.
- La couverture en tuiles, de type canal ou romane de teinte naturelle ou vernissée, n'est admise que pour la toiture de volumes assimilables à ceux des constructions destinées à l'habitation (constructions ou parties de construction d'une hauteur maximale de 6 mètres et d'une surface au sol maximale de 150 m².)

11.4 – Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à combustibles et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 – Clôtures

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide sont interdites.

On aura plutôt recours à des clôtures en grillage métallique ou grillage en treillis soudés, doublées ou non d'une haie vive privilégiant l'utilisation d'essences locales variées.

La hauteur des clôtures est limitée à 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.

Les clôtures en plaque pleine de béton moulé sont interdites en façade donnant sur l'espace public.

Dans le sous secteur 1AUa Pont Habert, 1AUa1 Les Ahaies et 1AUa2 Les Ahaies, les clôtures donnant sur les voies et espaces publics doivent être réalisées au moyen d'un grillage blanc fixé sur des supports également peints en blanc. Sur les limites séparatives et en limite avec l'espace de la rocade, les clôtures auront impérativement les mêmes caractéristiques que celles existant le long de la déviation de Challans (potelets galvanisés, grillage à grandes mailles carrées galvanisées). Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans le sous secteur 1AUa2 La fénicrière, la clôture en façade sur la R.D. 948 ainsi que les retours sur les limites séparatives sur une profondeur d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la R.D., doit être réalisée exclusivement au moyen d'un grillage à grandes mailles sur piquets métalliques fins, le tout de teinte grise ou verte. Un léger relevé maçonné, de hauteur maximale de 0,15 mètre au dessus du sol est admis.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,20 mètre sur la bande de 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 948 ;
- 2 mètres dans les autres espaces.

11.6 – panneaux, enseignes Totems :

Ceux-ci peuvent être installés sur le bâti ou désolidarisés à une distance maximale de 7 mètres du bâti. Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites.

Dans le sous secteur 1AUa2 La fénicrière, aucun panneau ni totem de quelque nature que ce soit n'est admis dans la bande des 15 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 948, exception faite d'un ouvrage unique, à l'esthétique étudiée, destinée à la présentation de la zone d'activité.

Dans le sous secteur 1AUa1 Les Ahaies et 1AUa2 Les Ahaies, ceux-ci peuvent être installés sur la bâti ou désolidarisés à une distance maximale de 7 mètres du bâti. Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites.

ARTICLE 1AUa12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

12.2 – Règles de stationnement

12.2.1 – pour les constructions à usage d'habitation (logements de fonction) :

1 place de stationnement par logement.

12.2.2 – pour les constructions à usage de bureau :

Il est exigé 1 place pour 40 m² de plancher hors œuvre nets.

12.2.3 – pour les établissements industriels ou artisanaux :

1 place par fraction de 200 m² de S.H.O.N.

12.2.4 – pour les établissements commerciaux :

Le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente de l'établissement (surface totale de vente : S)

si S est inférieure ou égale à 150 m²1 place par fraction de 50 m²

si S > 150 m²5 places pour 100 m²

12.2.5 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUa13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran tant le long des voies publiques que sur les limites séparatives.

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

En outre dans le sous secteur 1AUa2 La Fénicière :

- Les espaces libres de construction en façade sur la R.D. 948 jusqu'à 45 mètres de profondeur par rapport à l'axe de cette voie, doivent faire l'objet d'un paysagement accompagnant le bâti. Les dépôts de matériaux et de matériels y sont interdits, sauf s'ils s'inscrivent dans un aménagement spécifique des lieux destinés à l'exposition particulièrement étudiée au plan qualitatif.

En outre dans les sous-secteurs 1AUa1 Les Ahaies et 1 AUa2 Les Ahaies :

- L'aménagement paysagé doit être compatible avec les orientations d'aménagement portées au document 2 bis du dossier de P.L.U.

13.2 – Aires de stationnements

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

13.3 – Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc.... ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

13.4 – Obligation de planter

Des plantations à réaliser 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. Les plantations à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme concernant des éléments de paysages naturels. Il importe que ces haies, une fois réalisées, soient préservées dans le temps sans pour autant les figer strictement. Ainsi ces haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès ou de composition urbaine.

En outre dans le sous secteur 1AUa2 La Fénicière :

- La bande de 15 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 948 pourrait être maintenue en «espace vert», avec une majeure part de surface engazonnée et des bouquets de végétaux endémiques s'inscrivant dans les espaces «à boiser» figurant sur les documents graphiques du règlement. Elle doit être parfaitement entretenue pour constituer «l'espace de présentation» de la zone d'activité».

En outre dans le sous secteur 1AUa1 Les Ahaies et 1AUa2 Les Ahaies:

- La voie structurante assurant le lien entre la route de Beauvoir et la rue de la Tremblaie, doit être bordée d'arbres de haut jet afin de faciliter le maintien du caractère végétal du secteur.

13.5 – bande inconstructible à dominante végétale à créer

13.5.1 – sous secteur 1AUa Le Jarry :

Une bande à dominante végétale à créer apparaît sur les plans de zonage avec une trame spécifique.

Cet espace à dominante végétale doit être traité avec simplicité sous forme de pelouse et planté d'arbres de haut jet. Cet espace peut accueillir les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux (notamment desserte de la zone d'activité) et sous réserve que soit maintenu le caractère végétal dominant du secteur notamment en bordant les voies créées d'une haie composée d'arbres de haut jet.

13.5.2 – sous secteur 1AUa1 Les Ahaies et 1AUa2 Les Ahaies :

Deux bandes à dominante végétale à créer apparaissent sur les plans de zonage avec une trame spécifique.

L'espace à dominante végétale, situé en bordure de la voie de contournement de Challans, doit être traité avec simplicité sous forme de pelouse et planté d'arbres de haut jet. Il doit à la fois participer à la mise en valeur de la zone d'activités et assurer une liaison piétonne entre le secteur NL et la rue de Beauvoir. Cet espace peut accueillir les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol liés à la maîtrise hydraulique (notamment desserte de la zone d'activité, bassin de rétention). Et sous réserve que soit maintenu le caractère végétal dominant du secteur.

L'espace à dominante végétale, situé en bordure de la rue de la Tremblaie, doit servir d'espace piétons et cycles et doit être traité en partie sous forme de merlon paysager devant jouer à la fois le rôle d'espace tampon (limiter les nuisances sonores), et la mise en valeur de la zone d'activités perçue depuis la rue de la Tremblaie. Il doit être accompagné d'un traitement végétal devant faciliter son intégration paysagère. Des plantations d'arbres de haut jet au pied du merlon devront être réalisées afin d'atténuer l'effet de hauteur de ce dernier. Celui-ci pourra ponctuellement être traversé afin de permettre la réalisation d'accès piéton à la zone d'activités.

ARTICLE 1AUa14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A ou zone agricole, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, situés autour des sièges agricoles existants.

L'indice A de référence renvoie aux documents graphiques du règlement.

Caractère de la zone

La zone A correspond d'une part aux sièges d'exploitation répertoriés tant dans la zone de marais que de bocage et d'autre part aux terrains sur lesquels se développe l'activité agricole (valeur agronomique des terres)

Vocation de la zone A

Il s'agit à la fois :

- de permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes autour des sièges existants pour s'adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l'agriculture,
- de permettre d'éventuelles installations de nouveaux sièges d'exploitation agricole dans un environnement adapté prenant en compte la proximité de nombreux tiers.

La constructibilité est limitée à des usages spécifiques à l'agriculture.

La zone A est composée de trois secteurs :

- le secteur Ab, correspondant aux sièges d'exploitation répertoriés au sein du "bocage", qui comporte également un sous secteur Aba, dans lequel, seules les constructions à usage d'habitation, de services et de bureaux liées à l'activité agricole, sont autorisées.
- Le secteur Am, correspondant aux sièges d'exploitation répertoriés au sein du "marais".
- Le secteur An, correspondant à l'ensemble des terres agricoles protégées pour leur valeur agronomique (constructibilité limitée aux installations et équipements techniques liés à l'activité agricole) mais également espace naturel (indice n) ne faisant pas toutefois l'objet d'une protection stricte au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type 1.

La distinction des secteurs Ab et Am s'effectue principalement par les règles de hauteur des constructions autorisées.

Dans la zone A s'appliquent les corps de règles qui suivent.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L311-1 et suivants).
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I)

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2 sont interdites et en particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) à l'exception du camping déclaré constituant un complément à l'activité de l'exploitation agricole (voir article A2) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows ...) ; les terrains de camping classés (aire naturelle de camping)
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article A2.2 ;
- Le décapage de terre végétale en dehors de celui lié et nécessaire aux opérations autorisées à l'article A2.2 ;
- Les bâtiments à caractère industriel liés à l'activité agricole tels que les coopératives agricoles ; (autres que les coopératives de matériel agricole).

- La reconstruction de ruines ne comportant pas l'essentiel des murs porteurs en dehors de celle autorisée à l'article A2.2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – Sont admises dans le respect des articles A3 à A14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux d'entretien et de maintenance du réseau hydrographique.
- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs et les équipements d'intérêt général.

2.2 – Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles A3 à A14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.2.1 – dans l'ensemble de zone A :

- L'aménagement des habitations existantes et leur extension (sans création d'un second logement), y compris la création d'annexes accolées ou non.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ou à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole ;
- Les équipements et installations techniques liés à l'activité agricole (station de pompage, réservoir d'eau) à conditions que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne remettent pas en cause l'intérêt du site. En outre en vue de les intégrer dans le paysage, des plantations peuvent être exigées afin de créer un filtre visuel ;
- En outre dans le sous secteur An, les abris pour animaux d'une superficie maximale de 30 m² s'intégrant dans le paysage (les murs en maçonnerie sont interdits).

2.2.2 – en dehors du secteur An et du sous secteur Aba :

- Les constructions et installations nouvelles liées et nécessaires à l'activité agricole (granges, serres, étables, installations d'élevage, silos, hangars à matériel, local de vente et de transformation sur place de produits de la ferme ...) ;
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation et leurs annexes, accolées ou non, à condition :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone (logement de fonction) ;
 - que la construction de l'habitation ne soit édifiée qu'après celle des bâtiments d'exploitation, en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole..

- La réfection, l'aménagement, le changement de destination d'un bâtiment agricole dans le cadre d'un aménagement en habitation directement lié à une exploitation agricole existante dans la zone (logement de fonction) aux conditions cumulatives suivantes :
 - Le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels (tuiles demi-rondes, moellons, ...) et doit comprendre l'essentiel des murs porteurs.
 - Les aménagements projetés doivent être adaptés aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant ;
 - La nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées :

- La réfection, l'aménagement, le changement de destination d'un bâtiment agricole dans le cadre d'un aménagement en hébergement ou en activité, lié au tourisme (ex : gîte rural, salle de réception, table d'hôte, ferme auberge ...) dans la mesure où l'activité touristique constitue un complément à l'activité de l'exploitation agricole et aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels (tuiles demi-rondes, moellons, ...) et doit comprendre l'essentiel des murs porteurs ;
 - les aménagements projetés doivent être adaptés aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant ;
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;

- Les terrains (camping déclaré) ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir soit jusqu'à 20 campeurs sous tentes, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois (article R443-6-4 du Code de l'Urbanisme) à condition que ceux-ci constituent un complément à l'activité de l'exploitation agricole.

- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, des constructions admises dans le secteur dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre. Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment présentant initialement des aspects dommageables pour le paysage environnant (volume, matériaux ...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte.

2.2.3 – dans le sous secteur Aba :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone (logement de fonction);
- Les constructions à destination de commerces, de bureaux et de services nécessaires aux activités de l'exploitation agricole à condition que celles-ci constituent un prolongement de l'activité de production (local de vente sur place des produits de la ferme, laboratoire de transformation sur place de produits de la ferme ...);

Dans l'ensemble de la zone A, les constructions autorisées susceptibles d'être gênées par le bruit, et situées à moins de 100 mètres du bord de la chaussée de la route départementale 948 et situées au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 3 aux documents graphiques, doivent comprendre un isolement acoustique satisfaisant aux règles en vigueur (loi "bruit" du 31/12/1992 et arrêtés d'application).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 – Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2 – Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.3 – Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

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

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

Tout nouvel accès direct à la RD 948 est interdit.

3.4 – Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (articles R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les constructions à destination de restauration ainsi que les activités recevant du public doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

4.2 – Eaux usées

4.2.1 – Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 – Règles générales

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les étiers et les canaux, est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 – Eaux pluviales

Pour toute construction installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales sans aggravation du débit de ces eaux dans le réseau public lorsque celui-ci dessert le terrain ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au

libre écoulement des eaux pluviales et ceux nécessaires au maintien des débits évacués sans aggravation aucune après travaux (bassin de rétention ou autres ouvrages).

4.4 – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseau de distribution souterrains.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION CES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. – Règles générales

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de

- 15 mètres en retrait des routes départementales.
- 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des étiers.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

6.2. – Cas particulier de la RD 948.

- Les constructions nouvelles à destination agricole doivent être implantées avec un recul minimal de l'axe de la RD 948 de 35 mètres.
- Les autres constructions autorisées à l'article A2, doivent être implantées avec un recul minimal de l'axe de la RD 948 de 75 mètres.

6.3 – Exceptions

Des dispositions différentes sont admises pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles, parallèlement à la voie, dans l'alignement

des constructions existantes ou en retrait de celles-ci sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

6.4 – Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement soit à au moins 3 mètres en retrait.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celle-ci

Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point du bâtiment depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2. – Règles générales :

10.2.1 – dans le secteur Ab :

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction existante à proximité, la hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation, de commerce, de

bureaux et de services, et leurs annexes, est limité à R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage.

Pour les constructions à destination agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

10.2.2 – dans le secteur Am

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction existante à proximité, la hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation, de commerce, de bureaux et de services, et leurs annexes, est limité à R (rez-de-chaussée) avec au maximum 4 mètres à l'égout et 5,5 mètres au faîtage.

Pour les constructions à destination agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTION ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension ...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant ; les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents,

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnement et le rythme des façades seront respectés.

11.2 – Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

11.3 – Façades

11.3.1 – Matériaux

Les matériaux préfabriqués utilisés en parement extérieur (briques creuses, aggloméré, parpaings ...) doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits d'une même construction doivent être homogènes. Les enduits doivent être réalisés à base de chaux grasse naturelle et de sable ou bien rappeler l'aspect de la chaux naturelle. Dans le cas de l'emploi d'enduits industriels, on aura recours à des

teintes claires (blanc cassé, sable) ; les teintes de couleurs vives (rose, ocre, vert, ...) sont interdites.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Les annexes des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les abris de jardin en bois ou en matériaux préfabriqués de qualité sont admis à condition que leur emprise au sol n'excède pas 9 m² ; des plantations pourront être exigées en vue de les intégrer dans le paysage.

Pour les bâtiments d'activités, les bardages bois et les bardages en acier pré laqué de teintes sombres sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués ou fibrociment (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages).

11.3.2 – Baies et ouvertures

A l'exception des portes de garages, les percements doivent être plus hauts que larges. Des percements plus larges que hauts sont autorisés pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

Les aménagements d'édifices anciens devront reprendre les proportions des baies et respecter le rythme des ouvertures.

11.4 – Toitures

11.4.1 – Pentes

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent au moins comporter deux pans.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées à la condition suivante :

- La surface des toitures terrasses ne peut représenter plus de 50% de la somme des toitures présentes sur une même propriété.
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est autorisée dans le respect d'une intégration dans le paysage.

11.4.2- Matériaux

- Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ;
- Les toitures doivent être en tuiles demi-rondes ou d'aspect similaire, ou de manières à répondre aux exigences des directives techniques unifiées en cas de toitures terrasses.

Pour les bâtiments d'activités, les toitures devront s'harmoniser avec les façades. Le recours à des coloris plutôt sombres est exigé pour les bâtiments présentant un volume important.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature son interdites.

11.5 – Traitement des abords

Seuls les mouvements de terre nécessaires à la réalisation des constructions autorisées sont admis. Les mouvements de terres doivent rester conformes au caractère spécifique du paysage de marais (topographie rigoureusement plane).

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 – Clôtures

- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- Les clôtures non agricoles seront végétales et pourront être complétées par un grillage.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les matériaux préfabriqués (parpaings ...) utilisés en parements extérieurs devront être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Pour les terrains non bâtis, clôtures et portails doivent être traités avec simplicité en utilisant par exemple des piques bois ou métal fins et du grillage de préférence à larges mailles
- Pour les terrains supportant des bâtiments d'habitation ou d'activités, les clôtures éventuelles devront être constituées :
 - Soit par un mur bahut, uniquement pour les entrées de parcelle, sur une hauteur maximale de 0,80 mètre ; les clôtures minérales d'entrée de parcelles pourront être surmontées d'un grillage de teinte grise ou verte. Les portails pourront également comporter une partie basse pleine sur une hauteur maximale de 0,80 mètre, la partie supérieure étant alors traitée par un système de grille.
 - Soit par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé d'une haie vive composée d'essences diversifiées.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – généralités

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (protection visuelle de bâtiments agricoles par exemple).

13.2 – Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc.... ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET
FORESTIERE

La zone N, ou zone Naturelle et Forestière, comprend les secteurs à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La constructibilité est limitée.

La zone naturelle et forestière est constituée de 4 secteurs :

- le secteur N strict, qui comprend l'ensemble du marais faisant l'objet d'une protection stricte au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type 1 ;
- le secteur Nh qui comprend un sous secteur Nhr ;
- le secteur Nt, associé à la vocation d'hébergement touristique (aire naturelle de camping) et de loisirs, dans un cadre naturel de qualité.
- Le secteur NL, à vocation de loisirs (aménagements légers)
- Le secteur Nep, voué aux équipements liés aux déchetteries et aux eaux usées (station d'épuration)

Dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N strict

Caractère du secteur :

Le secteur N strict comprend les espaces naturels de qualité et remarquablement bien préservés de la commune et notamment la partie du marais faisant l'objet d'une protection stricte au titre de Z.N.I.E.F.F. de type 1 et les principaux espaces boisés clairsemés sur le territoire communal.

Le secteur N strict ne comprend aucune construction.

Vocation du secteur :

En vue de protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels, il s'agit d'interdire la constructibilité.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L.311-1 et suivants) ;
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I – Article 2.4).
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2 sont interdites et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article N2.2 ;
- Le décapage de terre végétale en dehors de celui lié et nécessaire aux opérations autorisées à l'article N2.2 ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les carrières ;
- Les abris de jardins ;

- La reconstruction de ruines ne comportant pas l'essentiel des murs porteurs.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

2.1 – Sont admises dans le respect des articles N3 et N14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux d'entretien et de maintenance du réseau hydrographique.
- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs et les équipements d'intérêt général

2.2 – Sont admises sous conditions et dans le respect des articles N3 et N14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements et installations techniques liés à l'activité agricole (station de pompage, réservoir d'eau ...) à conditions que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne remettent pas en cause l'intérêt du site. En outre, en vue de les intégrer le plus possible dans le paysage, des plantations pourront être exigées.
- Les affouillements et exhaussements de sol, soumis ou non à autorisation, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole ou directement liés à des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux (notamment hydraulique ...)
- Les aménagements légers liés aux itinéraires de découverte (mobilier d'information, balisage ...).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 – Accès

Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

3.2 – Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Règles générales

Les aménagements et installations autorisés à l'article N2 doivent être implantés avec un recul minimal de :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.2 – Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans le cas d'extension de constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celui-ci, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité ...).

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE N11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTION ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension ...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de type contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

11.2 – Adaptation au sol

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.3 – Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- Les clôtures minérales sont interdites.
- La hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder 2 mètres. Cependant 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.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des filtres visuels constitués de plantations d'essence régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

13.2 – Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Sont également régis par ces mêmes dispositions les plantations et les espaces boisés à réaliser et à préserver délimités aux documents graphiques du règlement.

Ce classement interdit tout mode d'occupation eu sol incompatible et de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

13.3 – Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc.... ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altéréE et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

CHAPITRE 2

DISPOSITION APPLICABLES AU SECTEUR Nh

Caractère du secteur :

Le secteur Nh correspond aux villages, hameaux, lieux-dits et constructions isolées, éparpillés au sein du territoire rural. Il rassemble majoritairement des constructions à destination d'habitation ainsi que quelques activités artisanales existantes.

Le secteur Nh se compose d'un tissu associant des espaces urbanisés denses et des secteurs pavillonnaires

Ce secteur comprend également quelques habitations isolées ou enclavées au sein des structures agricoles.

Vocation du secteur :

Dans l'ensemble du secteur Nh, les capacités d'accueil sont volontairement limitées afin de prévenir toute atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers alentours ainsi qu'à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages environnants (article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi le secteur Nh est composé d'un sous secteur Nhr dans lequel seule l'extension des constructions existantes et le changement de destination du patrimoine bâti de qualité (sous conditions) sont autorisés.

En dehors du sous secteur Nhr, le secteur Nh a pour objet de permettre le changement de destination du patrimoine bâti local de qualité et d'accueillir quelques habitations supplémentaires en comblement dents creuses.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L.311-1 et suivants) ;
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I).

ARTICLE Nh1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nh2 sont interdites et en particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes permanents ou saisonniers (terrains de camping) (articles R.443-7 à R.443-8-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- La création de nouveaux terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L. bungalows ...) ;
- Les lotissements de toute nature ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article Na2.2 ;
- Les constructions agricoles et les installations d'élevage ;
- La reconstruction de ruines ne comportant pas l'essentiel des murs porteurs en dehors de celle autorisée à l'article A2.2.

ARTICLE Nh2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – Sont admises dans le respect des articles Nh2 à Nh14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux d'entretien et de maintenance du réseau hydrographique.
- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs et les équipements d'intérêt général.

2.2 – dans l'ensemble du secteur Nh, sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Nh3 à Nh14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;
- La réfection, l'aménagement et l'extension (y compris la construction d'annexes accolées ou non) des constructions à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services existantes (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement) à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollutions, bruit, ...) pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles.

ces conditions étant cumulatives ;

- La réfection, l'aménagement, l'extension (y compris la construction d'annexes accolées ou non), d'un ancien bâtiment agricole dans le cadre d'un changement de destination de ce dernier en habitation, ou en local scolaire, sanitaire & social, de loisirs ou de tourisme aux conditions cumulatives suivantes :
 - Le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels (tuiles demi-rondes, moellons, ...) et doit comprendre l'essentiel des murs porteurs.
 - Le bâti existant doit être distant au moins de 100 mètres de tout bâtiment et de toute installation d'exploitation agricole en activité ;
 - Les aménagements et extensions projetés doivent être adaptés aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti ;

- Les aménagements et extensions projetés ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles, ...);
- Les extensions à destination d'habitation n'excèdent pas 50 m² supplémentaires, par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- Les extensions des annexes n'excèdent pas 50 m² supplémentaires, par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- L'éloignement des annexes n'excèdera jamais plus de 50 mètres par rapport au bâtiment d'habitation le plus proche auquel l'annexe est rattachée.
- La nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées :
 - Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, des constructions admises dans le secteur dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre. Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment présentant initialement des aspects dommageables pour le paysage environnant (volume, matériaux ...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;
 - Les abris de jardin d'une superficie maximale de 9 m², en bois ou en matériaux préfabriqués de qualité, surmontés d'une toiture composée en harmonie avec le bâti existant.

Les constructions autorisées susceptibles d'être gênées par le bruit, et situées à moins de 100 mètres du bord de la chaussée de la route départementale 948 et situées au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 3 aux documents graphiques, doivent comprendre un isolement acoustique satisfaisant aux règles en vigueur (loi "bruit" du 31/12/1992 et arrêtés d'application).

2.3 – en outre des occupations du sol admises en 2.1 sont admises sous conditions en dehors du sous secteur Nhr, et dans le respect des articles Nh3 à Nh14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation à condition d'être distantes d'au moins 100 mètres de tout bâtiment et installation agricole en activité ;
- La construction d'annexes aux habitations projetées, accolées ou non, telle que garages, piscines, abris de jardins aux conditions cumulatives suivantes :
 - Les annexes projetées soient directement liées à une construction existante dans la zone.
 - L'éloignement des annexes n'excèdera jamais plus de 50 mètres par rapport au bâtiment d'habitation le plus proche auquel l'annexe est rattachée.
 - La superficie des annexes projetées (hormis les piscines) doit être inférieure à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

- Les annexes projetées ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles, ...).

2.4 – en outre des occupations du sol admises en 2.1 sont admises sous conditions dans le sous secteur Nhr, et dans le respect des articles Nh3 à Nh14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réfection à l'identique, l'aménagement des habitations existantes et leurs extensions y compris la construction d'annexes accolées ou non, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Les extensions éventuelles ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles, ...) ;
 - Les extensions à destination d'habitation n'excèdent pas 50 m² supplémentaires, par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.
 - Le bâti doit être composé de l'essentiel des murs porteurs. Le projet peut prévoir une réfection des murs dont la stabilité n'est assurée, à condition de respecter le tracé et l'aspect initiaux ;
 - La construction et les extensions des annexes n'excèdent pas 50 m² supplémentaires, par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du P.L.U.
 - L'éloignement des annexes n'excèdera jamais plus de 50 mètres par rapport au bâtiment d'habitation le plus proche auquel l'annexe est rattachée.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Nh3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 – Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2 – Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles doivent avoir au moins 4 mètres de largeur lorsqu'elles desservent au plus 2 logements et 5 mètres au-delà de 2 logements.

3.3 – Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

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

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

Tout nouvel accès direct sur la R.D. 948 est interdit.

3.4 – Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Nh4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les constructions à destination de restauration ainsi que les activités recevant du public doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

4.2 – Eaux usées

4.2.1 – Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 – Règles générales

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les étiers et les canaux, est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 – Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales sans aggravation du débit de ces eaux dans le réseau public lorsque celui-ci dessert le terrain ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux nécessaires au maintien des débits évacués sans aggravation aucune après travaux (bassin de rétention ou autres ouvrages).

4.4 – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE Nh5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place de dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE Nh6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ;
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

6.2 – Exceptions

Des dispositions différentes sont admises pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles, parallèlement à la voie, dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

6.3 – Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement soit à au moins 3 mètres en retrait.

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes qui doivent cependant respecter un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

ARTICLE Nh7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci

Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE Nh8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Nh9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale des bâtiments non compris les saillies, tels que balcons, débords de toitures, oriels ...

9.2 – Règles générales

En dehors du sous secteur Nhr, l'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation et de leurs annexes accolées ou non est limitée à 20 % de la surface de la parcelle.

Dans le sous secteur Nhr :

Les extensions à destination d'habitation ne doivent pas excéder 50 m² supplémentaires, par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

L'extension des annexes ne doit pas excéder 50 m² supplémentaires, par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du P.L.U.,

L'emprise au sol des autres constructions autorisées n'est pas réglementée.

ARTICLE Nh10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – En dehors du sous secteur Nhr

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point du bâtiment depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction existante à proximité, la hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation, de commerce, de bureaux et de service, et leurs annexes, est limitée à R (rez-de-chaussée) avec un maximum de 4 mètres à l'égout et 5,5 mètres au faîtage.

En aucun cas la hauteur des annexes ne pourra dépasser la hauteur du bâti existant.

10.2 – dans le sous secteur Nhr

La hauteur des extensions éventuelles doit être composée en harmonie avec le bâti existant et ne peut en aucun cas être supérieure à celle des constructions existantes.

En aucun cas la hauteur des annexes ne pourra dépasser la hauteur du bâti existant.

ARTICLE Nh11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1– Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...) ; les modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les extensions éventuelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant ; les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

11.2 – Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

11.3 – Façades

11.3.1 – Matériaux

Les matériaux préfabriqués utilisés en parement extérieur (briques creuses, agglomérés, parpaings...) doivent être recouvert d'un enduit.

Les enduits d'une même construction doivent être homogènes. Les enduits doivent être réalisés à base de chaux grasse naturelle et de sable ou bien rappeler l'aspect de la chaux naturelle. Dans le cas de l'emploi d'enduits industriels, on aura recours à des teintes claires (blanc cassé, sable) ; seules les teintes pastel sont autorisées.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Les annexes des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que la construction principale ou

présenter un aspect extérieur équivalent à la construction traditionnelle du marais ("bourrinot").

Les abris de jardin en bois ou en matériaux préfabriqués de qualité sont admis à condition que leur emprise au sol n'excède pas 9m² ; des plantations pourront être exigées en vue de les intégrer dans le paysage.

Pour les bâtiments d'activités, les bardages bois et les bardages en acier pré laqué de teintes sombres sont autorisés. Son interdits les bardages métalliques non laqués ou fibrociment (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages).

11.3.2 – Baies et ouvertures

A l'exception des portes de garages, les percements doivent être plus hauts que larges. Des percements plus larges que hauts sont autorisés pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

Les aménagements d'édifices anciens devront reprendre les proportions des baies et respecter le rythme des ouvertures

11.4 – Toitures

11.4.1 – Pentés

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent au moins comporter deux pans.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées à la condition suivante :

- La surface des toitures terrasses ne peut représenter plus de 50% de la somme des toitures présentes sur une même propriété.
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est autorisée dans le respect d'une intégration dans le paysage.

11.4.2 – Matériaux

- Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ;
- Les toitures doivent être en tuiles demi-rondes ou d'aspect similaire, ou de manières à répondre aux exigences des directives techniques unifiées en cas de toitures terrasses.

Pour les bâtiments d'activités, les toitures devront s'harmoniser avec les façades. Le recours à des coloris plutôt sombres est exigé pour les bâtiments présentant un volume important.

Pour les annexes présentant un aspect extérieur équivalent à la construction traditionnelle du marais, une couverture en "rouche" est admise.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.5 – Traitement des abords

Seuls les mouvements de terre nécessaires à la réalisation des constructions autorisées sont admis. Les mouvements de terres doivent rester conformes au caractère spécifique du paysage de marais (topographie rigoureusement plane).

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 – Clôtures

- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les clôtures en matériaux préfabriqués (parpaings ...) utilisés en parements extérieurs devront être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Pour les terrains non bâtis, clôtures et portails doivent être traités avec simplicité en utilisant par exemple des piques bois ou métal fins et du grillage de préférence à larges mailles
- Pour les terrains supportant des bâtiments d'habitation ou d'activités, les clôtures éventuelles devront être constituées :
 - Soit par un mur bahut, uniquement pour les entrées de parcelle, sur une hauteur maximale de 0,80 mètre ; les clôtures minérales d'entrée de parcelles pourront être surmontées d'un grillage de teinte grise ou verte. Les portails pourront également comporter une partie basse pleine sur une hauteur maximale de 0,80 mètre, la partie supérieure étant alors traitée par un système de grille.
 - Soit par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé d'une haie vive composée d'essences diversifiées.

ARTICLE Nh12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE Nh13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (protection visuelle des dépôts par exemple...).

ARTICLE Nh14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nt

Caractère du secteur :

Le secteur Nt correspond à des espaces naturels de qualité situés soit en limite de la zone agglomérée (L'Ile, Les Jaulonnières (Pont Habert) et le moulin de Rairé) soit dans le territoire de marais (La Belle Étoile), dans ces espaces il existe déjà, ou il est envisagé, des activités touristiques de sport ou de loisirs. Ces secteurs se caractérisent par la présence d'un patrimoine bâti (notamment monument historique) et naturel de qualité.

Il existe 4 secteurs Nt sur la commune :

- Le secteur Nt du Moulin de Rairé,
- Le secteur Nt de "L'Ile",
- Le secteur Nt de La Belle Étoile
- Le secteur Nt des Jaulonnières

Vocation du secteur :

Dans le secteur Nt il s'agit de permettre la réalisation d'équipements et de constructions liées au tourisme, aux loisirs et au sport, ainsi que la réalisation des aménagements destinés à accompagner ces activités, tout en assurant la préservation et la mise en valeur de l'ensemble des éléments (naturels et éventuellement bâtis) contribuant à l'identité et à la qualité du lieu.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L.311-1 et suivants) ;

ARTICLE Nt1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nt2 sont interdites et en particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les constructions agricoles et les installations d'élevage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article Nt 2.2 ;

ARTICLE Nt2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – Sont admises dans le respect des articles Nt2 à Nt14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux d'entretien et de maintenance du réseau hydrographique.
- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs et les équipements d'intérêt général

2.2 – Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Nt3 à Nt14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- Les constructions à destination d'équipements touristiques, scolaires, socio-éducatifs, culturels, de sports et de loisirs dans la mesure où leur implantation et leur aspect extérieur ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel elles s'insèrent ; à cet effet des plantations supplémentaires pourront être exigées ;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des activités de sports, de loisirs, de tourisme ;
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, accolées ou non à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions et installations autorisées dans le secteur Nt et dans la mesure où leur implantation et leur aspect extérieur ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- Les constructions à destination de bureaux et de services à condition qu'elles soient directement liées aux constructions et installations autorisées dans le secteur Nt et dans la mesure où leur implantation et leur aspect extérieur ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles H.L.L., bungalows ...) dans la mesure où ces installations ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel elles s'insèrent ; à cet effet des plantations supplémentaires pourront être exigées ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes permanents ou saisonniers (terrains de camping) dans la mesure où ces installations ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ; à cet effet des plantations supplémentaires pourront être exigées (articles R.443-7 à R.443-8-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- La réfection, l'aménagement des habitations existantes et leur extension (sans création de logement supplémentaire) aux conditions cumulatives suivantes :
 - Les transformations et les extensions éventuelles ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel elles s'insèrent,
 - Les extensions à destination d'habitation doivent être inférieures à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U..
- La construction d'annexes aux habitations existantes, accolées ou non, tels que garages, abris de jardins, ... aux conditions cumulatives suivantes :

La superficie des annexes projetées doit être inférieure à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

- L'implantation et l'aspect extérieur des annexes ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel elles s'insèrent,
 - L'éloignement des annexes n'excèdera jamais plus de 50 mètres par rapport au bâtiment d'habitation le plus proche auquel l'annexe est rattachée.
- La réfection, l'aménagement, l'extension d'un bâtiment (y compris la construction d'annexes accolées ou non), dans le cadre d'un changement de destination en habitation, en activité hôtelière, en activité de loisirs, culturelles ou sportives, en activité touristique, ou en activité d'artisanat d'art, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local (volumétrie, matériaux traditionnels ...) et doit comporter l'essentiel de ces murs porteurs,
 - Le bâti existant doit être distant au moins de 100 mètres du tout bâtiment et de toute installation d'exploitation agricole en activité ;
 - Les transformations projetées et les extensions éventuelles doivent être adaptés aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant ;
 - La nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées;
 - L'extension éventuelle, dans le cas d'un changement de destination en habitation, doit être inférieure à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.
 - La superficie des annexes éventuelles, dans le cas d'un changement de destination en habitation doit être inférieure à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport au sol des annexes existantes à la date d'approbation du P.L.U.
 - L'éloignement des annexes éventuelles n'excèdera jamais plus de 50 mètres par rapport au bâtiment d'habitation le plus proche auquel l'annexe est rattachée.
 - Dans le cas d'un changement de destination en habitation, qu'un seul logement soit créé dans la construction considérée ;
 - Les installations et aménagements légers de faible emprise, liés aux itinéraires de découverte et aux activités de loisirs (abri d'observation ornithologique, abri pour la pêche, mobilier d'information, aire de pique-nique, parcours santé, balisage ...) à condition que leur implantation et leur aspect (matériaux et teinte) ne compromette pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ;
 - Les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans le secteur ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation et installation autorisées dans le secteur.

ARTICLE N°3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 – Règles générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2 – Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.3 – Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

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

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

3.4 – Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N°4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les constructions à destination d'hôtellerie ainsi que les activités recevant du public doivent être raccordées au réseau public d'eau potable

Les travaux de branchements au réseau d'eau potable non destinés à desservir une construction existante ou autorisée sont interdits.

4.2 – Eaux usées

4.2.1 – Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 – Règles générales

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 – Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales sans aggravation du débit de ces eaux dans le réseau public lorsque celui-ci dessert le terrain ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux nécessaires au maintien des débits évacués sans aggravation aucune après travaux (bassin de rétention ou autres ouvrages).

4.4 – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

Les branchements et extensions de réseaux sont autorisés dans la mesure où ils sont destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée.

ARTICLE Nt5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place de dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE Nt6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement

6.2 – Exceptions

Dans les ensembles bâtis de caractère et dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, une implantation en harmonie avec une construction en bon état existante implantée avec un recul inférieur aux retraits définis à l'article Nt6.1, est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).
- Dans le cas de réfection, de transformation et d'extension de constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement de ladite construction ou en retrait, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité ...).

ARTICLE Nt7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 – Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

7.2 – Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bains,...) ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

ARTICLE N°8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE N°9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale des bâtiments non compris les saillies, tels que balcons, débords de toitures, oriels ...

9.2 – Règles générales

L'emprise au sol des extensions à destination d'habitation doit être inférieure 50 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol d'habitation existante ou du bâtiment existant dans le cas d'un changement de destination à la date d'approbation du P.L.U.

La superficie de nouvelles annexes aux habitations existantes doit être inférieure à 50 m² d'emprise au sol supplémentaires, par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du P.L.U.,

L'emprise au sol des autres constructions autorisées n'est pas réglementée.

ARTICLE N°10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien,

antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

10.2 – Règle générale

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement naturel et bâti existant dans le secteur Nt

ARTICLE N°11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Objectifs de la règle :

Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,
Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.

11.1– Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...) ; les modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les extensions éventuelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant ; les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec le cadre naturel (et éventuellement bâti) environnant.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

11.2 – Façades

11.2.1 – Matériaux

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

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois ...). Les enduits

d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogène. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales.

Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.2.2 – Baies et ouvertures

Les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

Les menuiseries d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne leur couleur. On aura recours à teintes claires (blanc cassé, beige, bleu, ...) ; les couleurs criardes (rose, ocre, vert, ...) sont interdites.

Les aménagements d'édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité :

- l'ordonnancement des façades sera respecté
- les éventuelles ouvertures nouvelles seront de proportion plus haute que large ; des percements plus larges que hauts sont autorisés pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public,

Des dispositions similaires à celles exposées ci-dessus devront être respectées dans le cas de constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparentera à l'architecture traditionnelle.

11.3 – Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère et à la qualité du lieu.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.4 – Clôtures

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

ARTICLE N°12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 – Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

12.2 – Règles de stationnement

Il est exigé au minimum :

- Pour les logements : deux places de stationnement par logement ;
- Pour l'hôtellerie : une place de stationnement pour 2 chambres ;
- Pour les restaurants : une place de stationnement par 20 m² de salle à manger ;

ARTICLE N°13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantation, en tenant compte des éléments naturels (et éventuellement bâtis) contribuant à l'identité et à la qualité du lieu. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

ARTICLE N°14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

CHAPITRES 4

DISPOSITION APPLICABLES AU SECTEUR NL

Caractère du secteur :

Le secteur NL comprend les terrains à caractère naturel sur lesquels il existe ou non des aménagements légers de loisirs, de tourisme ou liés à la mise en valeur des zones d'activités de Pont Habert.

Vocation du secteur :

Il s'agit dans ce secteur de permettre la réalisation d'aménagements et d'équipements légers destinés à accompagner des activités touristiques, de loisirs et la mise en valeur paysagère de la zone d'activités de Pont Habert (sous secteur NLa) tout en mettant en œuvre les dispositions nécessaires à la limitation de leur impact sur l'environnement.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L.311-1 et suivants) ;

ARTICLE NL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NL2 sont interdites et en particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes permanents ou saisonniers (terrains de camping) (articles R.443-7 à R.443-8-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows...);
- Les terrains ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir soit jusqu'à 20 campeurs sous tentes, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois (articles R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les lotissement de toute nature ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article NL2.2 ;
- Les constructions agricoles et les installations d'élevage.

ARTICLE NL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – Sont admises dans le respect des articles NL2 à NL14, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les travaux d'entretien et de maintenance du réseau hydrographique.
- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général.

2.2 – Sont admises sous conditions, en dehors du sous secteur NLa, et dans le respect des articles NL3 à NL14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des terrains de sports ou de loisirs ;
- Les installations et les aménagements légers non bâtis liés à des activités de loisirs, de sports ou de tourisme (parcours santé, aire de pique nique, poste d'observation, canotage ...)
- Les aménagements légers liés aux itinéraires de découverte (mobilier d'information, balisage, abris fermés en structure légère pour le matériel et le pique-nique abrité, ...)
- Les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans le secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liées à la réalisation des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels.

2.3 – Sont admises sous conditions, dans le sous secteur NLa, et dans le respect des articles NL3 à NL14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements paysagers légers d'accompagnement et de mise en valeur du bâti, de la zone Ua1, y compris éventuellement quelques places de stationnement dans la limite de 10 % de la surface NLa de la parcelle et parfaitement intégrées à l'ensemble paysager (dalles-gazon, plantations, etc...).

- L'installation de traitement des eaux usées de la zone ne comportant aucune superstructure apparente et un éventuel bassin de décantation des eaux pluviales (entre la zone Ua1 et le ruisseau uniquement).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NL 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 – Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

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

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

3.2 – Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE NL4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Eaux usées

4.2.1 – Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 – Règles générales

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les étiers et les canaux, est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 – Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales sans aggravation du débit de ces eaux dans le réseau public lorsque celui-ci dessert le terrain ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux nécessaires au maintien des débits évacués sans aggravation aucune après travaux (bassin de rétention ou autres ouvrages).

4.4 – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE NL5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place de dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE NL6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal d'au moins

- 100 mètres par rapport à l'axe de la voie à grande circulation du contournement de Challans.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

6.2 – Exceptions

Des dispositions différentes sont admises pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles, parallèlement à la voie, dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

6.3 – Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies soit à au moins 3 mètres en retrait.

ARTICLE NL7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

ARTICLE NL8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE NL9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE NL10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1– Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, Modification N°3 PLU SALLERTAINE – Règlement mai 2016

antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point du bâtiment depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2– Règle générale

La hauteur des constructions et installations nouvelles visées à l'article NL2.2 ne peut excéder 3 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE NL11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1– Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...) ; les modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant ; les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

11.2 – Matériaux

Les matériaux préfabriqués utilisés en parement extérieur (briques creuse, agglomérés, parpaings ...) doivent être recouverts d'un enduit.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.3 – Traitement des abords

Seuls les mouvements de terre nécessaires à la réalisation des constructions autorisées sont admis. Les mouvements de terres doivent rester conformes au caractère spécifique du paysage de marais (topographie rigoureusement plane).

11.4 – Clôtures

- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les matériaux préfabriqués utilisés en parement extérieur (briques creuse, agglomérés, parpaings ...) doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.
- Dans le sous secteur NLa, aucune clôture n'est admise.

ARTICLE NL12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE NL13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Règle générale

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

13.2 – en outre dans le sous secteur NLa

Le traitement paysager doit être simple avec une part prépondérante de surfaces engazonnées régulièrement entretenues, éventuellement complétées par quelques bouquets d'arbustes à faible développement et quelques arbres de haute tige composés avec le bâti et ne formant pas alignement. Il est rappelé que les clôtures sont interdites dans ce secteur. L'entretien des espaces concernés devra être régulièrement assuré, y compris pour les parcelles non occupées (attente de vente, cessation d'activités ...).

ARTICLE NL14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nep

Caractère du secteur

Le secteur Nep comprend les terrains sur lesquels existe ou est prévue l'implantation d'installations techniques nécessaires soit aux traitements des eaux usées de la commune (stations d'épuration, lagunages, ...), soit aux déchetteries, dépôts de gravats ...

Vocation du secteur :

Il s'agit dans ce secteur très spécifique de permettre une évolution des installations pour adaptations aux exigences techniques. Situées nécessairement à l'écart de l'agglomération afin de limiter les nuisances envers les quartiers d'habitat, il s'agit néanmoins de mettre en œuvre des dispositions pour limiter leur impact sur l'environnement.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L.311-1 et suivants) ;

ARTICLE Nep1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nep2 sont interdites.

ARTICLE Nep2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – Sont admises dans le respect des articles Nep2 à Nep14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires aux traitements des eaux usées (station d'épuration, lagunes ...) et aux stockages temporaires des déchets (déchetteries, gravats, terre végétale ...).

2.2 – Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Nep3 à Nep14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées à l'article Nep2.1.

ARTICLE Nep3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 – Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2 – Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.3 – Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

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

ARTICLE Nep4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Eaux usées

4.2.1 – Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 – Règles générales

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les étiers et les canaux, est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainit

à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 – Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales sans aggravation du débit de ces eaux dans le réseau public lorsque celui-ci dessert le terrain ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux nécessaires au maintien des débits évacués sans aggravation aucune après travaux (bassin de rétention ou autres ouvrages).

4.4 – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE Nep5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place de dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE Nep6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

6.2 – Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

6.3 – Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies soit à au moins 3 mètres en retrait.

ARTICLE Nep7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf nécessités techniques s'imposant aux ouvrages d'infrastructure ou de service public, les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE Nep8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Nep9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nep10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nep11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTION ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages

Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec le bâti existant, avec si nécessaire une amélioration de l'aspect d'ensemble (pour les hangars en tôle non laquée par exemple).

Des clôtures non agricoles peuvent être admises uniquement pour des parcelles déjà bâties et pour des ouvrages d'intérêt public. Elles doivent respecter les plantations existantes (haies ou boisements).

ARTICLE Nep12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE Nep13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Règle générale

Le caractère naturel du secteur doit être préservé.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

ARTICLE Nep14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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