

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LASSAY-LES-CHÂTEAUX.

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1 - Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R.111-5 et R 111-6 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-14 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5 : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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'Etat.

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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre 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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-14 : En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Les périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, s'il en existe, sur les annexes graphiques :

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- 1° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des [articles L. 313-1](#) et suivants ;
- 2° Les zones d'aménagement concerté ;
- 3° Les zones de préemption délimitées en application de [l'article L. 142-1](#) dans sa rédaction antérieure à la [loi n° 85-729 du 18 juillet 1985](#) relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de [l'article L. 142-3](#) dans sa rédaction issue de la même loi ;
- 4° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les [articles L. 211-1 et suivants](#), ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 5° Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
- 6° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la [loi n° 80-531 du 15 juillet 1980](#) relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- 7° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de [l'article L. 126-1](#) du code rural et de la pêche maritime ;
- 8° Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
- 9° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des [articles 109 et 109-1 du code minier](#) ;
- 10° Le périmètre des zones délimitées en application de [l'article L. 111-5-2](#) à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

- 11° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de [l'article L. 111-10](#) ;
- 12° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de [l'article L. 332-9](#) ;
- 13° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de [l'article L. 571-10](#) du code de l'environnement ;
- 14° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 15° Les périmètres d'intervention délimités en application de [l'article L. 143-1](#) pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 16° Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des [articles L. 123-1-1](#) et [L. 127-1](#). La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;
- 17° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à [l'article L. 332-11-3](#).

3 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 du Code de l'Urbanisme relatifs au sursis à statuer

Article L.111-9 : (Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 - Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983).

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L. 111-10 : (Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, art. 2-11). Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.123-6 (Loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010)

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à [l'article L. 111-8](#), sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

4 - L'article L.111-9 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

5 - Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe ainsi que les bois et forêts soumis au régime forestier et, s'il y a lieu :

- les dispositions spécifiques à certains lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du 2^{ème} alinéa de l'article L.442-9 ;
- les plans d'exposition au bruit des aérodromes établis en application des articles L.147-1 à L.147-6 ;
- les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres ;
- les zones de publicité restreinte et élargie (articles L.581-10 à L.581-14 du Code de l'Environnement) ;
- les projets de plans de prévention des risques miniers (article L.174-5 du Code Minier) ;
- les zones agricoles protégées au titre de l'article L.112-2 du Code Rural.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- les ZONES URABAINES suivantes :

UA - Zone centrale ancienne à vocation principale d'habitat,
UB - Zone d'extension récente à vocation principale d'habitat,
UE - Zone urbaine destinée aux activités économiques.

- les ZONES A URBANISER suivantes :

1AU - Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme, qui est composée des secteurs :

1AUh, à vocation principale d'habitat,
1AUe, à vocation d'activités, comprenant un sous-secteur sensible,
1AUes, soumis à des contraintes en raison de sa localisation, en entrée de ville Est de Lassay,
1AUL, à vocation d'équipements de loisirs, publics ou collectifs

2AU - Zone destinée à l'urbanisation future à long terme qui est composée par un seul secteur :

2AUe, à vocation d'activités économiques.

- la ZONE AGRICOLE A réservée à l'exploitation du sol
- la ZONE NATURELLE ET FORESTIERE N qui est composée des secteurs suivants :

Le secteur Ne : secteur naturel sensible - protection de l'environnement (sites - milieux naturels - paysages).

Le secteur Nm : secteur naturel protégé avec possibilités de réaliser des opérations sur les bâtiments existants à vocation d'habitat et d'activité artisanale, touristique et d'entraînement hippique.

Le secteur NL : secteur naturel protégé avec possibilités de réaliser des équipements légers de loisirs.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

(article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme)

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Zone centrale à vocation principale d'habitat

SECTION 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Interdictions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci.
- les bâtiments agricoles.
- les terrains de camping et de caravaning.
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- à l'intérieur des « terrains cultivés en zone urbaine à protéger », tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UA2.

2- Autres dispositions :

- Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

1- Sont admis :

- tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol sous condition de ne pas être interdit à l'article UA 1.
- les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- à l'intérieur des « terrains cultivés en zone urbaine à protéger » :
 - les jardins familiaux ;
 - les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec les fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

2- Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

2- Voirie

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

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

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

2- Assainissement

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.
- Si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1.80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc... pouvant éventuellement être employés conjointement.

Nonobstant ces dispositions, l'implantation à l'alignement est imposée pour maintenir un ordonnancement architectural ou une continuité de façades avec des bâtiments contigus existants, situés à l'alignement de la voie ou de l'espace public, le long des voies où figure un liseré de triangles au plan de zonage du P.L.U.

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

- 1- Sur une profondeur de 40 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Dans tous les cas, une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre, sur une hauteur minimale de 1.80 m et dans les conditions définies à l'article UA 6.

- 2- Au-delà de la bande de 40 m, la distance horizontale, de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les constructions d'une hauteur maximale de 3 m à l'égout du toit sont autorisées en limite séparative, y compris lorsque le mur-pignon est implanté sur cette limite. Dans le cas où le faîtage de la construction est en limite séparative, celui-ci ne peut excéder une hauteur de 3 m.

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

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Dispositions générales :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc...) ni aux édifices du culte.
- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

2- Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m à l'égout du toit,
- 14 m au faîtage.

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

A contrario, dans les secteurs bâtis présentant une unité d'aspect architectural l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Volumes et terrassements

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

2- Toitures

2.1- Pentes

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

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

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

2.2- Couverture

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

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

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

2.3- Ouvertures en toiture

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

2.4- Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

3- Façades

3.1- Aspect

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

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

3.2- Ouvertures en façades

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

4- Clôtures

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

Elles sont constituées :

- sur rue et en limite des espaces publics, afin de maintenir la continuité visuelle, par :
 - un mur ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées, le muret devant être surmonté d'une grille.
- en limites séparatives par :
 - un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées, le muret étant surmonté (ou non) d'un grillage doublé (ou non) d'une haie vive d'essences locales.
 - Un grillage doublé (ou non) d'une haie vive d'essences locales.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

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

1- Obligation de planter

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

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations, y compris les haies, doivent être d'essences locales variées.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être enterrées ou, à défaut, entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

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

2- Espaces boisés classés

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

SECTION 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UB

Zone d'extension récente à vocation principale d'habitat

SECTION 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Interdictions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci.
- les bâtiments agricoles.
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

2- Autres dispositions :

- il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

1- Sont admis :

- tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UB 1.
- les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

2- Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

2- Voirie

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

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

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

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

2- Assainissement

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à cet alignement.

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

- 1- Sur une profondeur de 25 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Les parties de bâtiment non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.
- 2- Au-delà de la bande de 25 m, la distance horizontale, de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les constructions d'une hauteur maximale de 3 m à l'égout du toit sont autorisées en limite séparative, y compris lorsque le mur-pignon est implanté sur cette limite. Dans le cas où le faîtage de la construction est en limite séparative, celui-ci ne peut excéder une hauteur de 3 m.

- 3- En cas de réalisation d'opération d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées.

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

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements d'intérêt public.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Dispositions générales :

- les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc...) ni aux édifices du culte.
- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

2- Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

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

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Volumes et terrassements

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

2 - Toitures

2.1 Pentes

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

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

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- les toitures à la « Mansart » ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

2.2 Couverture

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

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

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

2.3 Ouvertures

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

2.4 Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

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

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

3.2 - Ouvertures en façades

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

4 - Clôtures

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

Elles sont constituées par :

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

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

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

1 - Obligation de planter

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

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations, y compris les haies, doivent être d'essences locales variées.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les terrains de camping et de caravaning doivent être plantés.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

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

En cas de lotissement ou d'opération groupée, les espaces libres doivent comporter des aires adaptées au tri sélectif et à la collecte des ordures ménagères. Ces aires doivent être masquées par une haie végétale.

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

2 - Espaces boisés classés

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

SECTION 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UE

Zone destinée aux activités économiques

SECTION 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Interdiction :

. Les constructions à usage d'habitation, excepté celles destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas, les habitations doivent être soit intégrées soit accolées aux bâtiments à usage d'activités.

- les bâtiments agricoles.
- les terrains de camping et de caravanning.
- les décharges d'ordures, sauf les déchetteries.
- les dépôts de véhicules usagers et de vieilles ferrailles.

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

1- Sont admis :

. tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol sous réserve de ne pas être interdits à l'article UE 1.

. les démolitions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

2- Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

2- Voirie

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

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

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

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

2- Assainissement

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

Cependant, peuvent être admises, à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités, telles que habitations, services généraux, etc... ou, sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux.

ARTICLES UE 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :

- lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités ;
- ou après mis en œuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

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

Une distance de 4 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

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

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements d'intérêt public.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Dispositions générales

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

2- Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

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

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension, sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Volumes et terrassements

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

2- Toitures

2.1- Pentes

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

2.2- Couverture

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

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise.

Sont également admis, pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics, des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

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

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

2.3- Ouverture en toiture

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

2.4- Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

3- Façades

3.1- Aspect

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

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

3.2.- Ouvertures en façades

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

4- Clôtures

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

Elles sont constituées par :

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

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

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

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

- constructions à usage d'activités :

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

- logements de fonction :

2 places de stationnement par logement.

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

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

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

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

Les nouvelles plantations, y compris les haies, doivent être d'essences locales variées.

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

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale d'essences locales.

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

SECTION 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES :

- **A URBANISER**
- **AGRICOLE**
- **NATURELLE ET FORESTIERE**

ZONE 1 AU

Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

Elle est composée de trois secteurs :

- 1 AUh, à vocation d'habitat,
- 1 AUe, à vocation d'activités,

Ce secteur 1AUe comprend un sous-secteur sensible 1AUes soumis à des contraintes en raison de sa position le long de la R.D. 34, à une des entrées de la ville.

- 1 AUL, à vocation de loisirs.

SECTION 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol, non expressément visés à l'article 1 AU 2.

2 - Autres dispositions :

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

1 - Sont admises sous réserve que :

- 1) Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone ;
- 2) Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
- 3) L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

Les opérations dont l'affectation dominante est :

- L'habitat dans le secteur 1 AUh :
à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 8 logements.

Sont également autorisées dans le cadre des opérations susvisées les constructions à usage de bureaux et de services.

- Les activités dans le secteur 1 AUe et le sous-secteur 1 AUes, à savoir :
 - Les installations et activités non classées pour la protection de l'environnement,
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
 - L'extension des activités préexistantes dans la zone UE,
 - Les dépôts de véhicules aptes à la circulation de plus de 10 unités,
 - Les constructions d'habitations dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités ; dans ce cas, les habitations doivent être intégrées ou accolées aux bâtiments d'activités.

- Les loisirs dans le secteur 1 AUL :
Sous la forme d'équipements publics ou collectifs ouverts au public

Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des équipements admis ci-avant.

2 - Sont également admis dans le cadre des opérations susvisées ou en dehors de celles-ci :

- Les équipements publics ou d'intérêt public, et les logements de fonction qui leur sont liés,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur n'excédant pas 2 m, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les bâtiments annexes aux habitations existantes.
- Les démolitions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

3 - Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

SECTION 2

Conditions de l'occupation du sol

- Dans les secteurs 1 AUh et 1 AUL, il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB.

- Dans le secteur 1AUe, il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE.

- Dans le secteur 1AUes, il est fait application des règles suivantes :

ARTICLE 1 AUes 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, par des voies de desserte interne existante ou à créer.

L'accès direct sur la R.D. 34 ou sa déviation est interdit.

2- Voirie

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

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

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

ARTICLE 1 AUes 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

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

2- Assainissement

Eaux usées

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

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

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

Eau pluviales

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

ARTICLE 1 AUes 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE 1 AUes 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication portée sur les documents graphiques (marge de recul), les constructions doivent être implantées à une distance de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

Cependant, peuvent être admises, à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités, telles que habitations, services généraux, etc... ou, sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux.

ARTICLES 1 AUes 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :

- lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités ;
- ou après mise en œuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

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

Une distance de 4 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1 AUes 9 - EMPRISE AU SOL

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

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements d'intérêt public.

ARTICLE 1 AUes 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Dispositions générales

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

2- Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions implantées dans une bande de 30 m de profondeur par rapport à l'alignement de la R.D. 34 et de sa déviation ne doit pas excéder :

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

Pour les constructions implantées au-delà de la bande de 30 m de profondeur par rapport à l'alignement de la R.D. 34 et de sa déviation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension, sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE 1 AUes 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Volumes et terrassements

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

2- Toitures

2.1- Pentes

Les toitures doivent respecter une pente minimale de 20°.

Les toitures-terrasses pourront être admises, en tout ou partie, en cas d'architecture de qualité.

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci ne pourront être brutes ou galvanisées ;

Leur aspect brillant devra être masqué.

Les tôles métalliques ondulées en couverture sont interdites.

2.2- Couverture

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

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise.

Sont également admis, pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics, des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

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

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

2.3- Ouvertures en toiture

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

2.4- Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

3- Façades

3.1- Aspect

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

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

Les peintures seront de teinte neutre et discrète. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf sur de petites surfaces (menuiseries, par exemple).

3.2- Ouvertures en façades

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

La trame générale des façades devra être à dominante horizontale afin de favoriser leur insertion dans le paysage. Toutefois, ponctuellement, des éléments verticaux ou obliques pourront mettre en évidence des ouvertures.

L'emploi du bois et des matériaux naturels sera privilégié pour les façades.

4- Clôtures

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

Leur hauteur doit être comprise entre 1.20 m et 1.80 m.

Si elles sont nécessaires, les clôtures, de préférence végétales, seront constituées par une haie vive, composée obligatoirement d'au moins cinq essences locales à feuillage caduc, persistant ou marcescent.

Leur hauteur devra être comprise entre 1.20 m et 1.80 m à l'exception de quelques arbustes qui peuvent être laissés en développement libre, dans une proportion maximale de 1/10^è du nombre total des plants utilisés.

Les haies vives utilisées en clôture pourront être doublée par un grillage qui devra :

- ne pas dépasser la hauteur de la haie,
- être constitué de mailles métalliques vert foncé sur poteaux métalliques vert foncé.

Est également admis un simple grillage devant respecter les conditions ci-avant.

L'utilisation de thuyas et essences voisines est interdite.

ARTICLE 1 AUes 12 - STATIONNEMENT

P 33 - règlement écrit Lassay-les-Châteaux - 2011

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

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

- constructions à usage d'activités :

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

- logements de fonction :

2 places de stationnement par logement.

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

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

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

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

Les nouvelles plantations, y compris les haies, doivent être d'essences locales variées.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale d'essence locale.

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

SECTION 3
Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE 2 AUE

Zone destinée à l'urbanisation future à long terme à vocation d'activités économiques, où l'urbanisation est envisagée en phase ultime, après que l'urbanisation de la zone 1AUE et du secteur 1AUES ait été mise en œuvre.

Son urbanisation pourra s'effectuer par la modification ou la révision du P.L.U. rendant les terrains constructibles et après réalisation des équipements nécessaires.

SECTION 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2 AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol non expressément visées à l'article 2.

ARTICLE 2 AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1- Sont admis à condition de ne pas compromettre ni de rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone :

Les installations ou équipements publics ou d'intérêt général ou collectif liés au divers réseaux et les voiries et aires de stationnement qui leur sont strictement liées.

Les extensions en une ou plusieurs fois des habitations existantes, annexes comprises, jusqu'à 50 % de leur emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.

Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

2.2- Il est rappelé que :

L'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'activité agricole est soumise à déclaration.

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.

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

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

SECTION 2

Conditions de l'occupation du sol

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

SECTION 3
Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2 AUe 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE N

Zone naturelle constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui le composent, notamment du point de vue écologique.

La zone N est composée de secteurs particuliers :

- le secteur Nm où ne sont admises que les opérations sur les bâtiments existants à usage d'habitat ou d'activité ;
- le secteur NL où est admise la réalisation d'équipements de loisirs, publics ou collectifs, ne portant pas atteinte au site ;
- le secteur Ne, secteur soumis à une protection stricte en raison de la qualité du paysage, de l'intérêt écologique du milieu, de la valeur de son boisement.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Interdictions

Sont interdits tous les modes d'utilisation et d'occupation du sol non expressément visés à l'article N 2.

2 - Autres dispositions

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

1 - Sont admis sous conditions :

- Dispositions communes à tous les secteurs de la zone N :
 - Les installations liées à l'entretien des routes.
 - Les équipements publics ou d'intérêt public.
 - Les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction ou de fouilles archéologiques.
 - Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Dispositions particulières au secteur NL :
 - Les équipements publics ou collectifs de loisirs.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public et liées aux équipements autorisés dans le secteur.
 - Les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

- Dispositions particulières au secteur Nm :

- Afin de préserver le patrimoine bâti et sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation des nuisances vis-à-vis de l'environnement, l'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) et l'extension, dans la limite de 50 % de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document, des bâtiments anciens en vue de les destiner :
 - soit à l'habitation ou à l'hébergement de loisirs, à condition que la construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée ;
 - soit aux activités non classées.

Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension fixées à 50 % est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

- L'extension des habitations préexistantes dans le secteur.
- Les annexes non habitables, liées aux habitations préexistantes dans le secteur.
- L'extension des activités préexistantes dans le secteur (y compris constructions nouvelles).
- Les abris de jardins liés ou non à une habitation d'une emprise au sol maximale de 10 m² et dans la limite d'un bâtiment par unité foncière.
- Les abris pour animaux d'agrément, dans la limite de 20 m² par unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Le camping et le caravaning à la ferme dans le respect des normes particulières prévues à cet effet.
- L'hébergement et la restauration à la ferme.
- Les locaux nécessaires à la vente ou à la promotion de produits d'exploitation.

2 - Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L. 130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

2 - Voirie

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

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits est admise.

2 - Assainissement

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

1 - Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

Par rapport à l'alignement (pour toutes les constructions) :

- | | | |
|---------------------------------------|---|------|
| ○ Route à grande circulation (R.D.34) | : | 15 m |
| ○ Autres routes départementales | : | 10 m |
| ○ Voies communales | : | 5 m |

2 - Il n'est pas fait application de ces règles :

- a) En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel ;
- b) Pour les équipements publics liés aux divers réseaux.

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

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

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements d'intérêt public liés aux divers réseaux.

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

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales

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

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

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

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

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

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension ou de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date de publication du plan d'occupation des sols.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Volumes et terrassements

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

2 - Toitures

2.1 - Pentes

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale : toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Les toitures dites à la Mansart sont interdites.

2.2 - Couvertures

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

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

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

2.3 - Ouvertures en toiture

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

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

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

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

3.2 - Ouvertures en façades

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

4 - Clôtures

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

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées,
- une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- une lisse horizontale,
- un talus planté.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par les plantations de même importance.

Les aires de stationnement, doivent être plantées d'essences locales.

Les nouvelles plantations, y compris les haies, doivent être d'essences locales variées.

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

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant ou marcescent, formant écran.

2 - Espaces boisés classés

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

SECTION 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE A

Zone naturelle destinée essentiellement à l'exploitation du sol

SECTION 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Interdictions

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations strictement liées et nécessaires :

- à l'exploitation agricole,
- aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Autres dispositions

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

1 - Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage d'activités et d'habitat, strictement liées et nécessaire à l'activité agricole. Pour ce qui concerne les logements strictement nécessaires à l'activité agricole, il est précisé que les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance maximum de 50 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation. Cette distance peut, toutefois, être portée à 100 m maximum si des impératifs techniques, dus à la nature du sol ou au relief du terrain, le justifient.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, strictement liées ou nécessaires à l'exploitation du sol.
- Les constructions annexes non habitables, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Les équipements publics ou d'intérêt public.
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Le camping et le caravanning à la ferme dans le respect des normes particulières prévues à cet effet.
- L'hébergement et la restauration à la ferme, sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole.
- Les locaux nécessaires à la vente ou à la promotion de produits issus de l'exploitation agricole.
- Les équipements culturels liés à l'activité agricole et à son environnement.

- L'extension des habitations ou activités préexistantes dans la zone strictement liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussement du sol.
- Autres dispositions :
 - Il est rappelé que :
 - Les coupe et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole.

SECTION 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

2 - Voirie

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

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits est admise.

2 - Assainissement

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

1 - Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

Par rapport à l'alignement :

R.D. 34	:	15 m
Routes départementales	:	10 m (pour toutes les constructions)
Voies communales	:	5 m (pour toutes les constructions)

2 - Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

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

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

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m.

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

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

Une distance de 4 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales

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

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

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

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

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

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Volumes et terrassements

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

2 - Toitures

2.1 - Pentes

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale ; toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

2.2 - Couverture

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

Pour les habitations, elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Pour les autres constructions elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise.

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

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

2.3 - Ouvertures en toiture

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

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

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

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

3.2 - Ouvertures en façades

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

4 - Clôtures

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

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées,
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- une lisse horizontale,
- un talus planté d'essences locales.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Obligation de planter

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

Les nouvelles plantations, y compris les haies, doivent être d'essences locales variées.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant ou marcescent, formant écran.

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

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

2 - Espaces boisés classés

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

SECTION 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.