COMMUNE DE SACE (53)

Plan Local d'Urbanisme

Document 4

Règlement

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du

ARCHITOUR architectes associés
Rémi HERSANT, architecte dplg – urbaniste
Thomas CLAVREUL, chargé d'études

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I	:	Dispositions générales
TITRE II	:	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE III	:	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
TITRE IV	:	Dispositions applicables aux zones agricoles
TITRE V	:	Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,

- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain.

N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur la constructibilité de votre terrain.

Titre I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Sacé.

Enumération des occupations et utilisations du sol réglementées au titre du code de l'urbanisme :

- les clôtures (article L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- les coupes, abattages d'arbres et défrichements dans les espaces boisés classés (article L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- les constructions (article L 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- les lotissements (article L 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976), y compris les carrières (loi du 4 janvier 1993) ;
- le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs (article R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- les installations et travaux divers, parcs d'attraction, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (article R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- les démolitions (article L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

a) Dispositions législatives

Article L.111-3 – « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Article L.111-9 - "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 - 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 apposé, dans des conditions définies à l'article L.111-8 dès lors que la mise en 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 intercommunal 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 public de coopération intercommunale, ou 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 L332-6 Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes.
1) Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis par l'article L.332-9;
2) Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L.332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L.332-9;
3) La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L.332-15;
4) Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article 9 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001.

Article L.421-4 - Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

b) Dispositions réglementaires

Article R.111-2 - 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.

Article R.111-3.1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-3.2 - 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.

Article R.111-4 - 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 de ces accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
1) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
2) 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.

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.

Article R.111-14.2 - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.628 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.

Article R.111-15 - 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 de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions d'un Schéma Directeur intéressant les agglomérations nouvelles approuvé avec le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22 (ancien).

Article R.111.21 - 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.

Nota : Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique de zonage indique :

- la division en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, équipées ou non, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;
- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées en annexe du règlement ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

Le document graphique de zonage fait apparaître en outre :

- les secteurs de vestiges archéologiques protégés au titre des dispositions du code du patrimoine
- les secteurs soumis aux nuisances sonores
- les secteurs concernés par les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme (loi Barnier)
- les secteurs inondables (Atlas des zones inondables de la Mayenne),
- les éléments de paysage à préserver ou à créer au titre de l'article L .123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les détruire doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

1) La zone urbaine comprend les zones et les secteurs suivants :

- UA : le centre bourg,
- UB : la périphérie du bourg.

2) La zone à urbaniser comprend les zones suivantes :

- 1AUh : zone à urbaniser pour l'habitat, ouverture immédiate
- 2AUh : zone d'urbanisation pour l'habitat, ouverture ultérieure

3) La zone agricole comprend :

- A : zone agricole.

4) La zone naturelle comprend les zones suivantes :

- Ne : zone naturelle de protection des sites et des paysages
- Nh : zone naturelle d'habitat diffus.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des titres II à V du présent règlement peuvent être autorisées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dérogations sont strictement interdites (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

Titre II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CENTRE BOURG

Cette zone correspond au secteur du centre bourg.

Une priorité est accordée au maintien et au développement des activités répondant à la nécessité de renforcer l'attractivité du centre ainsi qu'aux formes traditionnelles du village (constructions à l'alignement,...).
Les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti doivent être de nature à maintenir la structure urbaine existante.

Elle comporte :

- Un secteur de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 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 caravanage.
- 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.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

UA 3 - 1 : Accès

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

- 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.

UA 3 - 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.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 4 - 1 : Alimentation en eau potable
Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

UA 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b) Eaux pluviales
L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié.

UA 4 - 3 : Electricité – Téléphone – Télécommunications
Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.
Dans toutes opérations d'aménagement :
- les réseaux devront être entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement du bâti dominant ou à défaut à l'alignement de la voie.

Toutefois, l'implantation en retrait de la voie est autorisée :

- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre, constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant être employés conjointement.
- pour l'extension de constructions, sans diminution du recul préexistant
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sur une profondeur de 20 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 la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux et jamais inférieur à 3 m.

Au-delà de la bande de 20 m, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Cependant, les constructions d'une hauteur maximum de 3 m à l'égout du toit peuvent être implantées en limite séparative

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UA 10-1 : 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.

UA 10 - 2 - Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit.

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,
- soit en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans excéder la hauteur initiale de la construction.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, les prescriptions édictées au présent article peuvent ne pas être appliquées, à condition que le projet le justifie.

UA 11- 1 : Généralités

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être obligatoirement enterrées. En cas de difficultés techniques, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

UA 11 – 2 : Toitures

- Pente

Les toitures inclinées 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 ou d'intérêt collectif.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

- Couverture

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en matériaux présentant l'aspect, la couleur et la taille de l'ardoise.
Cependant, pour les extensions et réhabilitations, des matériaux de toiture autres pourront être choisis pour être en harmonie avec l'aspect initial de la toiture.
Pour les bâtiments annexes, les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise naturelle ou artificielle, les plaques métalliques mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale.

- Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes « pente » et « couverture » ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

UA 11 – 3 : Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de la pierre et des sables locaux. Les teintes des façades ne devront pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.
L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

UA 11 – 4 : Clôtures

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

Elles sont constituées :

- Sur rue d'un mur en pierres jointoyées,
- En limites séparatives : d'un mur en pierres jointoyées, surmonté ou non d'un grillage ; ou d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage de teinte sombre.

L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et devront présenter une hauteur minimum de 1,80 m sur la voie publique.
Les murs de pierre existants devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

Le nombre de places de stationnement doit être apprécié en fonction de l'importance et de la nature du projet.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.
Les conifères sont proscrits en haie en bordure du domaine public.

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

Les aires de stationnement et les espaces verts doivent être plantées.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UB

PERIPHERIE DU BOURG

Cette zone est caractérisée par l'habitat pavillonnaire des extensions du bourg généralement sous forme d'opérations de lotissement.

Les formes urbaines se caractérisent par une moindre densité bâtie, et des retraits plus importants par rapport aux voies et limites séparatives.

Les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti permettront une densification renforçant le caractère urbain de ces secteurs.

La zone comporte :

- Un secteur de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les détruire doit faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 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 caravanage.
- 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.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La suppression d'un élément de paysage identifié par le PLU est soumise à l'obtention d'une autorisation préalable dans les conditions définies à l'article 2AUh-13 du présent règlement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

UB 3 - 1 : Accès

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

- 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.

UB 3 - 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.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 4 - 1 : Alimentation en eau potable
Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

UB 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b) Eaux pluviales

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

UB 4 - 3 : Electricité – Téléphone – Télécommunications
Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.
Dans toutes opérations d'aménagement :

- les réseaux devront être entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans les rues présentant un alignement des constructions continu ou dominant, l'implantation des constructions et les extensions doivent respecter le recul préexistant de la construction.
En l'absence d'alignement dominant, toute construction nouvelle doit être implantée soit en bordure du domaine public ou avec un retrait de 5 mètres maximum.

Toutefois une implantation différente peut être autorisée :

- pour l'extension de constructions existantes, sans augmentation du recul préexistant,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sur une profondeur de 20 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 bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux et jamais inférieur à 3 m.

Au-delà de la bande de 20 m, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux par rapport aux limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Cependant, les constructions d'une hauteur maximum de 3 m à l'égout du toit pourront s'implanter en limite séparative

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UB 10-1 : 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 de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

UB 10 - 2 - Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit.

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,
- soit en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans augmentation de la hauteur initiale de la construction

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, les prescriptions édictées au présent article peuvent ne pas être appliquées, à condition que le projet le justifie.

UB 11-1 : Généralités

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.
Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être obligatoirement enterrées. En cas de difficultés techniques, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

UB 11 – 2 : Toitures

- Pente

Les toitures inclinées 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.

- Couverture

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en matériaux présentant l'aspect, la couleur et la taille de l'ardoise.
Cependant, pour les extensions et réhabilitations, des matériaux de toiture autres pourront être choisis pour être en harmonie avec l'aspect initial de la toiture.
Pour les bâtiments annexes, les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise naturelle ou artificielle, les plaques métalliques mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale.

- Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes « pente » et « couverture » ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

UB 11 – 3 : Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de la pierre et des sables locaux. Les teintes des façades ne devront pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.
L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

UB 11 – 4 : Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.
Elles seront constituées soit d'une haie vive, soit d'un grillage de teinte sombre éventuellement doublé d'une haie.
Les clôtures maçonnées sont interdites.
Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

Il doit être réalisé deux places de stationnement non closes par logement, situées à l'intérieur des parcelles.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement doit être apprécié en fonction de l'importance et de la nature du projet.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Les conifères sont proscrits en haie en bordure du domaine public.

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

~~Les espaces verts devront avoir une superficie représentant 30 % au moins de l'unité foncière.~~

Les espaces verts devront avoir une superficie représentant 10 % au moins de l'unité foncière.

~~Les espaces verts seront plantés à hauteur d'un arbre haute tige ou d'agrément pour 100 m2.~~

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

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.

Les éléments de paysage existants ou à créer au titre de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme indiqués sur les plans de zonage devront être protégés pour ceux existants, et devront être réalisés pour ceux inexistants à la date d'approbation du PLU, notamment lors de la réalisation d'opérations d'ensemble, de façon à intégrer les nouveaux quartiers en les bordant d'une limite végétale.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Titre III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUh

EXTENSION DU VILLAGE

La zone 1AUh correspond aux secteurs d'extension du bourg à usage d'habitat, non équipés. Ils devront être établis en cohérence avec les tracés viaires existants et permettre des liaisons avec les extensions futures voisines.
La zone est ouverte à l'urbanisation immédiatement sous réserve de respecter les principes d'aménagements détaillés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU.

Elle comporte :
- des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L .123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les détruire doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

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

ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont autorisés :

- les équipements publics, les commerces de proximité, les constructions à usage d'habitation et les équipements de proximité qui y sont directement liés, à condition que soit garantie la prise en charge des infrastructures de réseaux et de voiries internes nécessaires au programme proposé,
- les extensions, réhabilitations, changements de destination des constructions existantes,
- la construction d'annexes aux habitations existantes dans la zone,
- Les travaux de voirie,
- Les affouillements et exhaussement de sol liés aux activités autorisées dans la zone,
- Les fouilles archéologiques.

Les constructions à usage d'habitation devront faire partie d'une opération de 5 logements au moins.

La suppression d'un élément de paysage identifié par le PLU est soumise à l'obtention d'une autorisation préalable et dans les conditions définies à l'article 2AUh-13 du présent règlement.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 1AUh 3 – à 1AUh 5

Les règles applicables sont celles édictées aux articles UB 3 à UB 5.

ARTICLE 1AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement de 5 mètres maximum. Néanmoins en vue d'obtenir une certaine cohérence dans les opérations groupées, une implantation autre peut être admise voire imposée.

Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLES 1AUh 7 et 1AUh 8

Les règles applicables sont celles édictées aux articles UB 7 et UB 8.

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLES 1AUh 10 à 1AUh12

Les règles applicables sont celles édictées aux articles UB 10 à UB 12.

ARTICLE 1AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Les conifères sont proscrits en haie en bordure du domaine public.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces verts communs doivent être aménagés.
~~Les espaces verts devront avoir une superficie représentant 30 % au moins de l'unité foncière. Lorsque celle-ci sera supérieure à 5000 m², un espace vert commun représentant 10 % de l'unité foncière (compris dans les 30% d'espaces verts) devra être d'un seul tenant perceptible depuis le domaine public de façon à valoriser l'opération.~~

Les espaces verts devront avoir une superficie représentant 10 % au moins de l'unité foncière.

~~Les espaces verts seront plantés à hauteur d'un arbre haute tige ou d'agrément pour 100 m2.~~

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

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.

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

Les éléments de paysage existants indiqués sur les plans de zonage devront être préservés au titre de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme, notamment lors de la réalisation d'opérations d'ensemble, de façon à intégrer les nouveaux quartiers en les bordant d'une limite végétale.
Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE 2AUh

EXTENSION DU VILLAGE A LONG TERME

La zone 2AUh correspond aux secteurs d'extension du bourg à usage d'habitat, non équipés. Ils devront être établis en cohérence avec les tracés viaires existants et permettre des liaisons avec les extensions futures voisines.
L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU et devra respecter les principes d'aménagements détaillés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU.

Elle comporte :
- des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L .123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les détruire doit faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

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

ARTICLE 2AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'autorisation de nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes est subordonnée à la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont autorisés :

- les équipements publics,
- 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 ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Il est rappelé que les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La suppression d'un élément de paysage identifié par le PLU est soumise à l'obtention d'une autorisation préalable et dans les conditions définies à l'article 2AUh-13 du présent règlement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 2AUh 3 à 2AUh13

Les règles applicables sont celles édictées aux articles 1AUh3 à 1AUh13.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

Titre IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

ZONE AGRICOLE

La zone A est une zone Agricole où l'activité façonne et met en valeur le paysage. Il convient d'y protéger les sols en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comporte :

- Un secteur de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les détruire doit faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.,
- des secteurs soumis à des nuisances sonores et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques,
- des secteurs visés par les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier) interdisant les constructions dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies express.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions nouvelles, changements de destination de bâtiment existant et les extensions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées à une distance maximale de 100 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation.

Les constructions, changements de destination et les extensions à usage d'activités, de vente de produits fermiers et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, liées à l'activité agricole.

Les changements de destination, les réhabilitations et les extensions jusqu'à 50% d'emprise au sol, à usage d'hébergement à la ferme et de loisirs (camping et caravanage, équitation,...) ou à la vente de produits fermiers, complémentaires à une exploitation agricole existante et la construction d'équipements qui y sont liés, à condition que la construction changeant de destination présente un caractère architectural et patrimonial de qualité.

Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

La suppression d'un élément de paysage identifié par le PLU sous réserve de l'obtention d'une autorisation préalable et dans les conditions définies à l'article A-13 du présent règlement.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

A 3 - 1 : Accès

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

A 3 - 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.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4 - 1 : Alimentation en eau potable
Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

A 4 - 2 : Assainissement
a) Eaux usées
L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.
Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.
En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être autorisé après avis favorable des services compétents. Les installations doivent être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau.
Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

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

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Tout terrain supportant une nouvelle construction devra avoir une superficie suffisante pour respecter la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel le cas échéant.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit:

▪ Par rapport à l'axe des voies :
Autoroutes, routes express et déviations (RN 162 portion en voie express) : 100 m
Routes à grande circulation (RN 162 portion autre que voie express) : 75 m

Il n'est pas fait application de ces règles pour :
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

▪ Par rapport à l'alignement pour toute construction:
Routes départementales : 10 m
Voies communales : 5 m

Il n'est pas fait application de ces règles pour :
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

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

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à sa hauteur à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension de constructions existantes, une implantation en limite séparative peut toutefois être admise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A 10 – 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.

A 10 – 2 : Hauteur absolue

Constructions à usage d'habitations
Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole doivent être sans étage. La hauteur à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 4,5 mètres.

Autres constructions
La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Toutefois, le dépassement de ces hauteurs 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 DES CONSTRUCTIONS

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, les prescriptions édictées au présent article peuvent ne pas être appliquées, à condition que le projet le justifie.

A 11-1 : Généralités

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.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être obligatoirement enterrées. En cas de difficultés techniques, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

A 11 – 2 : Toitures

- Pente

Les toitures inclinées 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.

- Couverture

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en matériaux présentant l'aspect, la couleur et la taille de l'ardoise.
Cependant, pour les extensions et réhabilitations, des matériaux de toiture autres pourront être choisis pour être en harmonie avec l'aspect initial de la toiture.
Les couvertures des bâtiments d'activité et des bâtiments annexes aux habitations devront être de teinte neutre.

- Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions du paragraphe « couverture » ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

A 11 – 3 : Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de la pierre et des sables locaux. Les teintes des façades ne devront pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.
L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

A 11 – 4 : Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.
Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage de teinte sombre éventuellement doublé d'une haie,
- soit d'un talus planté d'essences locales.

L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives.

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

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations d'essences locales variées, 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 aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

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.

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'art. L.123-1-7° indiqués sur les plans de zonage devront être protégés. Toute destruction de tout ou partie de ces éléments devra faire l'objet d'une demande d'autorisation en Mairie au titre des installations et travaux divers.
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments de paysage peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction,...),
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Le cas échéant, l'autorisation pourra être délivrée moyennant des mesures compensatoires à la destruction de l'élément de paysage telle que la replantation sur une même surface ou un même linéaire.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Titre V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE Ne

ZONE NATURELLE PROTEGEE

La zone Ne est une zone naturelle où une protection des sites et paysages est établie.

La zone comporte :

- des espaces boisés classés protégés existants où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation,
- Un secteur de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- des secteurs soumis à des nuisances sonores et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques,
- des secteurs visés par les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier) interdisant les constructions dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies express,
- Des éléments de paysage et de patrimoine à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de le détruire doit faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers,
- Un secteur inondable.

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

ARTICLE Ne 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :
- les constructions, installations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

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

ARTICLE Ne 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve de leur bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, peuvent être autorisés :

- l'extension accolée des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Une extension plus importante peut être autorisée pour les constructions liées à l'activité touristique fluviale.
- l'extension dans une limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, la transformation et le changement d'affectation des constructions existantes sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou dangers éventuels. Une extension plus importante peut être autorisée pour les constructions liées à l'activité touristique fluviale.
- les annexes des bâtiments principaux destinées à abriter des animaux dans une limite de 20 m² maximum,
- la construction d'équipements liés et nécessaires aux activités préexistantes dans la zone dans une limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU des bâtiments existants auxquels ces équipements se rapportent,
- La construction d'équipements publics à usage de loisirs et de tourisme,
- 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 ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

La suppression d'un élément de paysage identifié par le PLU sous réserve de l'obtention d'une autorisation préalable et dans les conditions définies à l'article Ne-13 du présent règlement.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ne 3 - ACCES ET VOIRIE

Ne 3 - 1 : Accès

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

Ne 3 - 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.

ARTICLE Ne 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ne 4 - 1 : Alimentation en eau potable
Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

Ne 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées
L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.
Un assainissement individuel doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement. Les installations doivent être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau.
Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

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

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

ARTICLE Ne 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Tout terrain supportant une nouvelle construction devra avoir une superficie suffisante pour respecter la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel le cas échéant.

ARTICLE Ne 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit:

▪ Par rapport à l'axe des voies :
Autoroutes, routes express et déviations (RN 162 portion en voie express) : 100 m
Routes à grande circulation (RN 162 portion autre que voie express) : 75 m

▪ Par rapport à l'alignement:
Routes départementales : 10 m
Voies communales : 5 m

Il n'est pas fait application de ces règles pour :
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

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

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à sa hauteur à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension de constructions existantes, une implantation en limite séparative peut toutefois être admise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ne 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE Ne 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ne 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ne 10 – 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.

Ne 10 – 2 : Hauteur absolue

Les constructions doivent être sans étage. La hauteur de l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 4,5 mètres.

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 Ne 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, les prescriptions édictées au présent article peuvent ne pas être appliquées, à condition que le projet le justifie.

Ne 11-1 : Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.
Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être obligatoirement enterrées. En cas de difficultés techniques, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Ne 11 – 2 : Toitures

- Pente

Les toitures inclinées 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.

- Couverture

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en matériaux présentant l'aspect, la couleur et la taille de l'ardoise.
Cependant, pour les extensions et réhabilitations, des matériaux de toiture autres pourront être choisis pour être en harmonie avec l'aspect initial de la toiture.
Pour les bâtiments annexes, les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise naturelle ou artificielle, les plaques métalliques mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale.

- Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes « pente » et « couverture » ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

Ne 11 – 3 : Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de la pierre et des sables locaux. Les teintes des façades ne devront pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.
L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Ne 11 – 4 : Clôtures

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

Elles sont constituées :

- Soit d'un mur en pierres jointoyées d'une hauteur maximum de 1,20 m pour les propriétés bâties,
- Soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage de teinte sombre,
- Soit d'une haie vive sur talus.

L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives.

ARTICLE Ne 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE Ne 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La plantation de conifères en haie est interdite. Les haies seront composées d'essences locales variées.

Les constructions seront accompagnées de plantations, d'essences bocagères locales, disposées de manière à favoriser leur intégration paysagère ou assurer un effet d'écran végétal.

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme indiqués sur les plans de zonage devront être protégés. Toute destruction de tout ou partie de ces éléments devra faire l'objet d'une demande d'autorisation en Mairie au titre des installations et travaux divers.
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments de paysage peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction,...),
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Le cas échéant, l'autorisation pourra être délivrée moyennant des mesures compensatoires à la destruction de l'élément de paysage telle que la replantation sur une même surface ou un même linéaire.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ne 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE Nh

ZONE NATURELLE D'HABITAT DIFFUS

La zone Nh est une zone naturelle comprenant secteurs d'habitat isolé de type écarts.

La zone comporte :

- Un secteur de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- des secteurs soumis à des nuisances sonores et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques,
- des secteurs visés par les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier) interdisant les constructions dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies express,
- Un secteur inondable.

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

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :
- les constructions, installations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve de leur bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, peuvent être autorisés :

- l'extension accolée des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- l'extension dans une limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, la transformation et le changement d'affectation des activités existantes sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou dangers éventuels,
- les annexes des bâtiments existants dans une limite de 30 m² d'emprise au sol, et jusqu'à une distance de 50 mètres maximum vis-à-vis du bâtiment le plus proche auquel elle se rapporte, et à raison d'une par unité foncière,
- les annexes des bâtiments principaux destinées à abriter des animaux dans une limite de 20 m² maximum,
- la construction d'équipements liés et nécessaires aux activités préexistantes dans la zone dans une limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU des bâtiments existants auxquels ces équipements se rapportent,
- 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 ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 - ACCES ET VOIRIE

Nh 3 - 1 : Accès

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

- 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.

Nh 3 - 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.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Nh 4 - 1 : Alimentation en eau potable
Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

Nh 4 - 2 : Assainissement
a) Eaux usées
L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.
Un assainissement individuel doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement. Les installations doivent être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau.
Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

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

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

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Tout terrain supportant une nouvelle construction devra avoir une superficie suffisante pour respecter la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel le cas échéant.

ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit:

▪ Par rapport à l'axe des voies :
Autoroutes, routes express et déviations (RN 162 portion en voie express) : 100 m
Routes à grande circulation (RN 162 portion autre que voie express) : 75 m

▪ Par rapport à l'alignement:
Routes départementales : 10 m
Voies communales : 5 m

Il n'est pas fait application de ces règles pour :
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

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

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à sa hauteur à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension de constructions existantes, une implantation en limite séparative peut toutefois être admise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Nh 10 – 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.

Nh 10 – 2 : Hauteur absolue

Les constructions doivent être sans étage. La hauteur de l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 4,5 mètres.

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 Nh 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, les prescriptions édictées au présent article peuvent ne pas être appliquées, à condition que le projet le justifie.

Nh 11-1 : Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.
Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être obligatoirement enterrées. En cas de difficultés techniques, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Nh 11 – 2 : Toitures

- Pente

Les toitures inclinées 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.

- Couverture

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en matériaux présentant l'aspect, la couleur et la taille de l'ardoise.
Cependant, pour les extensions et réhabilitations, des matériaux de toiture autres pourront être choisis pour être en harmonie avec l'aspect initial de la toiture.
Pour les bâtiments annexes, les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise naturelle ou artificielle, les plaques métalliques mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale.

- Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes « pente » et « couverture » ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

Nh 11 – 3 : Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de la pierre et des sables locaux. Les teintes des façades ne devront pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.
L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Nh 11 – 4 : Clôtures

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

Elles sont constituées :

- Soit d'un mur en pierres jointoyées d'une hauteur maximum de 1,20 m pour les propriétés bâties,
- Soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage de teinte sombre,
- Soit d'une haie vive sur talus.

L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives.

ARTICLE Nh 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La plantation de conifères en haie est interdite. Les haies seront composées d'essences locales variées.

Les constructions seront accompagnées de plantations, d'essences bocagères locales, disposées de manière à favoriser leur intégration paysagère ou assurer un effet d'écran végétal.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ETABLISSEMENTS CLASSES

Dispositions du code de l'environnement.

NOMENCLATURE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : décret du 20 mai 1953 modifié.

STATIONNEMENT DES CARAVANES

- Décret n° 84-227 du 29 mars 1984
- Articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

LOTISSEMENTS

- Articles R.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Décret n° 84-228 du 29 mars 1984 sur les demandes d'autorisation de lotir.
- Décret n° 86-514 du 14 mars 1986 sur les simplifications administratives.
- Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 sur les divisions soumises à déclaration.

ESPACES BOISES

- Articles L.130-1 à L.130-3 du Code de l'Urbanisme reproduits pour partie ci-après :
  L.130-1 - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.
  Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

  Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I, livre III du code forestier.

  "... L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :
  "a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables."
  Concernant les défrichements, consulter le code forestier et notamment son titre III.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Le code du patrimoine.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

- Article L.211-1 du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

DIVISIONS FONCIERES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE

- Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 (article 13).
- Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 (article 9).
- Article L. 111.5-2 et R. 315-56 à 315.-61 du Code de l'Urbanisme.

ANNEXES SANITAIRES

La collecte et le traitement des déchets

Le ramassage et le traitement sont assurés par la communauté de communes.
66 tonnes d'ordures ménagères ont été collectées sur la commune en 2003.

Collecte
Au porte à porte, une fois par semaine. Ce service est géré par la Communauté de Communes du Pays de Mayenne.

Traitement
Les déchets sont acheminés au centre d'enfouissement SITA intercommunal de Mayenne.

Tri sélectif
Des conteneurs pour le tri sélectif (verre, papier, plastique) sont à la disposition des habitants.

L'assainissement

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif de type séparatif sur le bourg. Le reste des habitations de la commune sont assainies individuellement. Une étude de zonage d'assainissement doit prochainement être réalisée sur la commune de Sacé.

Le réseau d'assainissement

En 2002, il collectait 112 habitations. De type séparatif, il irrigue l'ensemble du bourg, exceptée la rue des Lilas (route de Montflours). Une pompe de relevage est située dans le lotissement de La Croix / Le Roc.

Le dispositif de traitement

Les effluents collectés sont dirigés vers des lagunes (lagunage naturel) composées de trois bassins : un de 1440 m² et deux de 600 m² pour une capacité de 240 éq/hab. Compte tenu des objectifs de croissance retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la capacité des lagunes devra être étendue. Un nouveau bassin pourrait ainsi être créé. L'étude d'assainissement devra déterminer les caractéristiques des ouvrages à réaliser.

L'exutoire des lagunes est un ruisseau rejoignant celui de l'Ouvrain.

D'autre part, un bassin d'orage de 1215 m3 sera aménagé en amont des lagunes.

L'alimentation en eau potable

La commune adhère au syndicat d'eau de St Jean sur Mayenne. L'ensemble du territoire de la commune de Sacé est desservi par le réseau d'adduction en eau potable.

Le captage des eaux se fait au niveau du lieu dit « La Boussardière » à Saint Jean sur Mayenne. L'eau est pompée dans la rivière la Mayenne.
La distribution de l'eau est en affermage. Actuellement, c'est la société « Lyonnaise des Eaux », qui est en charge de la distribution et de l'entretien du réseau d'eau potable.

Les contrôles effectués sur la qualité de l'eau distribuée en 2002 font apparaître que cette eau est conforme aux normes sanitaires, peu calcaire et de teneur faible en fluor.