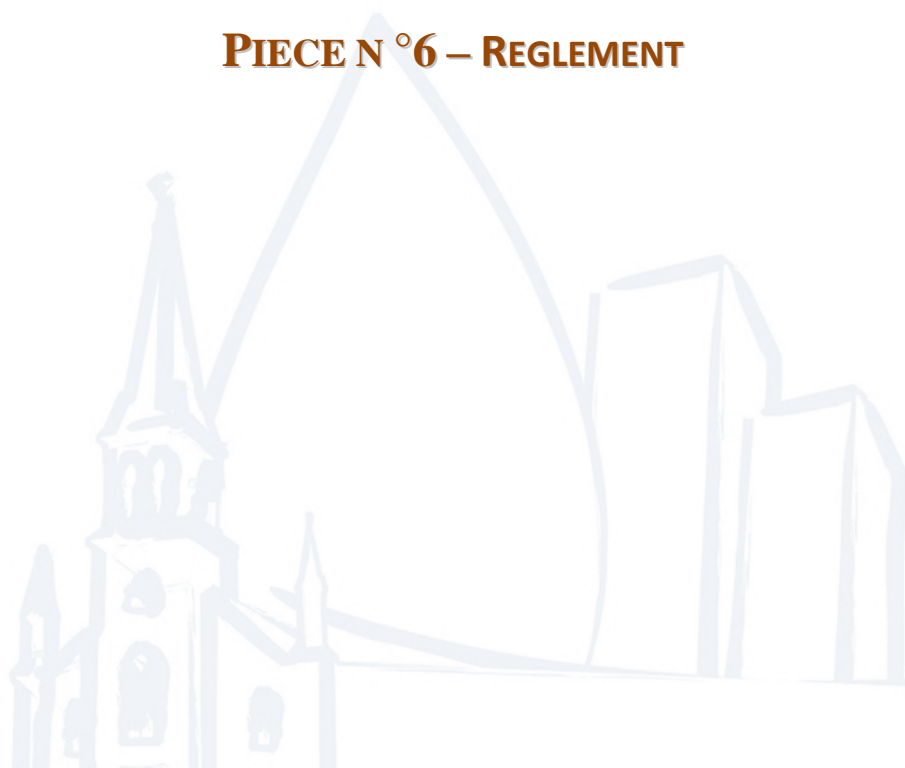


Commune de VEZINS
Département du Maine et Loire

Elaboration du PLU

PIECE N °6 – REGLEMENT



Elaboration du PLU prescrite le 22 juin 2006
Projet de PLU arrêté le 06/10/2010
Enquête publique du 07/02/2011 au 09/03/2011 inclus
PLU approuvé le

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

Le Maire

Sommaire

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	P 3
 <i><u>Les zones urbaines</u></i>	 P 7
<i>Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones UA</i>	P 8
<i>Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UB</i>	P 13
<i>Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UY</i>	P 18
<i>Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones UE</i>	P 23
 <i><u>Les zones à urbaniser</u></i>	 P 28
<i>Chapitre 5 - Règlement applicable aux zones 1 AU,</i>	P 29
<i>Chapitre 6 - Règlement applicable aux zones 2 AU et aux secteurs 2 AUY, 2AUh, 2AUE ,</i>	P 35
 <i><u>Les zones agricoles</u></i>	 P 38
<i>Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones A et au secteur AP</i>	P 39
 <i><u>Les zones naturelles</u></i>	 P 46
<i>Chapitre 8 - Règlement applicable aux zones N et au secteur Np,</i>	P 47
 <i><u>Lexique</u></i>	 P 53

(Pour information : Les mots suivis d'un astérisque * sont définis dans le lexique en fin de document).

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Vezins

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14 du code de l'Urbanisme - Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
- les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par les autoroutes et voies classées à grande circulation.

Rappel : Art L.111-1-4 : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- ✓ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- ✓ aux bâtiments d'exploitation agricole,
- ✓ aux réseaux d'intérêt public.

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

- les dispositions de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme : « 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 ».

2) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

3) Les sites archéologiques :

En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine toutes découvertes fortuites doivent être signalées au service Régional de l'Archéologie.

De plus l'article 1 du décret n°2004-490 du 5 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n°2003-707 du 1^{er} avril 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit :

« Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322 »

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent des dispositions, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

- Les zones urbaines

UA Le centre ancien de Vezins,

UB Les extensions contemporaines aux abords du noyau ancien de l'agglomération

UE Zone urbaine affectée aux équipements de sport, de loisirs, culturels et scolaires

UY Zone urbaine affectée aux activités économiques non insérables dans les espaces urbanisés à dominante résidentielle.

- Les zones à urbaniser

1AU Zone à urbaniser à court et moyen termes

2 AU Zone à urbaniser à long terme (son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU)

Elles comprennent des secteurs :

2 AU_Y : secteur à urbaniser à long terme (vocation économique, réservé à l'implantation d'activités économiques non insérables dans les espaces urbanisés à vocation majoritairement résidentielle).

2 AU_E : secteur à urbaniser à long terme (réservé à l'accueil d'activités de loisirs, sportives, culturelles, et scolaires).

2 AU_h : secteur à urbaniser à long terme (réservé à l'accueil de constructions, installations et équipements en lien avec le 3^{ème} et le 4^{ème} âge).

La zone agricole A :

Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur « AP » au sein duquel est interdit tout bâtiment d'exploitation agricole.

- La zone naturelle et forestière N

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel

Elle comprend un secteur :

N_p : zone naturelle de protection stricte englobant les vallées humides, les zones humides en général, les sites sensibles aux niveaux environnemental et paysagé (ZNIEFF,...).

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

4) **Les éléments remarquables du paysage** :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Quatre types de zones urbaines ont été déterminés sur la commune :

1 - Zone UA : elle correspond au centre ancien de Vezins

2 - Zone UB : elle rassemble les extensions contemporaines aux abords du noyau ancien. Très ponctuellement, subsistent dans ces ensembles quelques constructions anciennes.

Les zones UA et UB sont caractérisées par une mixité des fonctions urbaines. Elles ont vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et activités compatibles avec ce dernier.

3 - Zone UY : elle correspond à la zone d'activités économiques en partie Ouest du bourg (le Chapelet). Ce site est réservé à l'accueil d'activités économiques non insérables dans des espaces majoritairement résidentiels.

4 - Zone UE : elle correspond au plateau sportif et de loisirs et est réservée uniquement aux équipements, constructions et installations en lien avec les activités sportives, de loisirs, culturelles et scolaires

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones UA

Information : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions à usage agricole et d'activités artisanales nuisantes,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ La démolition des bâtiments sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

ARTICLE UA 3 – Accès et Voirie :**1- Accès***

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds* voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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.

2 - Voirie*

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes doux de déplacements.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Cf: se référer au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération du Choletais annexé au présent dossier de PLU.

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UA 5 – Caractéristiques des terrains :

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- ↳ Lorsqu'une construction existante est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.
- Les bâtiments annexes doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m de l'alignement.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 14m au faîtage ou 9 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5m au faîtage ou à l'acrotère

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions**Généralités**

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, abris... doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Couvertures- toitures

- Les châssis de toit doivent être encastrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées (végétalisées, gravillonnées, ...) et l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée.

Clôtures

Rappel: Les clôtures ne sont pas obligatoires. ***Elles sont soumises à autorisation préalable.***

- L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les palplanches, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

ARTICLE UA 12 - Stationnement :

Le stationnement de tous les véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.
- Les haies mono spécifiques sont interdites. Les essences locales sont préférées.

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé.

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UB

Information : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions à usage agricole et d'activités artisanales nuisantes,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ La démolition des bâtiments identifiés au document graphique sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

ARTICLE UB 3 - Accès et Voirie :**1- Accès***

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds* voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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.

2 - Voirie*

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes doux de déplacements.

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cf: se référer au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération du Choletais annexé au présent dossier de PLU.

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains :

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- ✎ Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m des limites séparatives.

En limites des zones d'activités, les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- ↳ Lorsqu'une construction est implantée dans les marges d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers. Cette hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère est portée à 9 m pour les constructions de type collectif.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5m au faîtage.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions**Généralités**

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, abris... doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

-
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Couvertures- toitures

- Les châssis de toit doivent être encastrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées (végétalisées, gravillonnées, ...) et l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée.

Clôtures

Rappel: Les clôtures ne sont pas obligatoires. ***Elles sont soumises à autorisation préalable.***

- L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les palplanches, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

ARTICLE UB 12 - Stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.
- Les haies mono spécifiques sont interdites. Les essences locales sont préférées.

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol défini :

Non réglementé.

Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UY

Information : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services, de recyclage.
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- ✓ Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

ARTICLE UY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation constituant un logement lié et nécessaire à la surveillance, ou au gardiennage des occupations admises dans la zone, à condition d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activité et de ne pas excéder 70 m² de Surface Hors Œuvre Nette.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ Toute suppression totale ou partielle des haies protégées en application de l'article L.123.1.5.7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme (voir identification aux documents graphiques) est soumise à autorisation préalable de la commune. Leur suppression pourra être autorisée dans le cas de création d'accès ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures.

ARTICLE UY 3 - Accès et Voirie :**1- Accès***

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds* voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des déchets et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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. En outre, on privilégiera l'accès sur la voirie d'intérêt communautaire.

2 - Voirie*

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés (véhicules légers, poids lourds) et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets) de faire demi-tour aisément.

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes doux de déplacements.

ARTICLE UY 4 - Desserte par les réseaux :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Nota : le réseau d'eau potable doit être disconnecté des eaux de process industriel.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et doit faire l'objet d'une convention de raccordement avec la collectivité.

Cf: se référer au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération du Choletais annexé au présent dossier de PLU.

b) **Eaux pluviales**

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UY 5 - Caractéristiques des terrains :

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées à :

- 25 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales,
- 5 m minimum en retrait dudit alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limite séparative (sous réserve de l'existence d'un mur coupe feu)
- En limites séparatives avec des constructions résidentielles, les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite séparative.

ARTICLE UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 - Hauteur* maximale des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur des constructions**Généralités**

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage.
- Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les couleurs mates sont imposées.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Enduits, bardage et peintures de ravalement

- Le blanc pur n'est pas autorisé.

Couvertures- toitures

- Les châssis de toit doivent être encastrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées (végétalisées, gravillonnées, ...) et l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée.

Clôtures

Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires. ***Elles sont soumises à autorisation préalable.***

- L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les palplanches, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

ARTICLE UY 12 - Stationnement :

Le stationnement de tous les véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc....

ARTICLE UY 13 - Espaces libres et plantations :

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

Les dépôts autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

Les haies mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé.

Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones UE

Information : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités sportives, culturelles, de loisirs et scolaires.
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- ✓ Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des diverses constructions autorisées.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

ARTICLE UE 3 - Accès et Voirie :

2- Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds* voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des déchets et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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.

2 - Voirie*

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés (véhicules légers, poids lourds) et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets) de faire demi-tour aisément.

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes doux de déplacements.

ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux:

1° - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

2° - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Cf: se référer au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération du Choletais annexé au présent dossier de PLU.

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

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

3° - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UE 5 - Caractéristiques des terrains :

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées à :

- 5 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins des limites séparatives.

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres surE une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les couleurs mates sont imposées.

- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Enduits, bardage et peintures de ravalement

- Le blanc pur n'est pas autorisé.

Couvertures- toitures

- Les châssis de toit doivent être encastrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées (végétalisées, gravillonnées, ...) et l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée.

Clôtures

Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires. ***Elles sont soumises à autorisation préalable.***

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les palplanches, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

ARTICLE UE 12 - Stationnement ;

Le stationnement de tous les véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc....

ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations ;

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

En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

Les haies mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dites « AU » sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser sont de 2 types :

1 – les zones 1 AU ouvertes immédiatement à l'urbanisation.

2 – les zones 2 AU sont réservées à l'urbanisation à plus long terme. Leur ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du P.L.U.). Elles comportent 3 secteurs :

** « Y » : réservé à l'implantation d'activités économiques non insérables dans les espaces urbanisés à vocation majoritairement résidentielle.*

« E » réservé à l'accueil d'activités de loisirs, sportives, culturelles et scolaires

« h » réservé à l'accueil de constructions, installations et équipements en lien avec le 3ème et le 4ème âge.

Chapitre 5- Règlement applicable aux zones 1 AU

Information : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

ARTICLE 1 AU 1: Occupations et utilisations du sol interdites :

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU 2

ARTICLE 1 AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admises sous réserve que :

- La conception du projet respecte l'environnement initial du site, qu'elle soit étudiée en tenant compte de la totalité du périmètre délimité au plan de zonage et qu'elle intègre les orientations d'aménagement définies par le PLU;
- L'aménageur réalise l'ensemble des travaux de voirie, paysagers et divers réseaux.

1 °) les opérations d'urbanisation dont l'affectation dominante est :

- L'habitat en zone 1 AU,

2°) Sont autorisés dans le cadre des opérations susvisées ou indépendamment :

- Les équipements publics, d'intérêt général ou collectif de même que les logements de fonction qui leur sont liés,
- Les constructions annexes aux habitations,
- les aires de stationnement ouvertes aux publics,
- les affouillements et exhaussement de sols liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone

3°) Sont également autorisés :

- les constructions à usage de services ou de bureaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence se justifie dans une zone à vocation majoritairement résidentielle et dès lors qu'elles sont compatibles avec celle-ci.

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

ARTICLE 1 AU 3 - Accès et Voirie :

1- Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds* voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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.

2 - Voirie*

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

Les voies en impasse, à créer, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes doux de déplacements.

ARTICLE 1 AU 4 - Desserte par les réseaux :

1° - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

2° - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et doit faire l'objet d'une convention de raccordement avec la collectivité.

Cf: se référer au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération du Choletais annexé au présent dossier de PLU.

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1 AU 5 - Caractéristiques des terrains :

Non réglementé

ARTICLE 1 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m des voies existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE 1 AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative, ou en retrait d'au moins 1 m des limites séparatives.

ARTICLE 1 AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 - Hauteur* maximale des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers. Cette hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère est portée à 9 m pour les constructions de type collectif.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5m au faîtage.

ARTICLE 1 AU 11 - Aspect extérieur des constructions**Généralités**

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, abris... doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les couleurs mates sont imposées.

Enduits, bardage et peintures de ravalement

- Le blanc pur n'est pas autorisé.

Couvertures- toitures

- Les châssis de toit doivent être encastrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées (végétalisées, gravillonnées, ...) et l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée.

Clôtures

Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires. ***Elles sont soumises à autorisation préalable.***

- L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les palplanches, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

ARTICLE 1 AU 12 - Stationnement :

Le stationnement de tous les véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc....

ARTICLE 1 AU 13 - Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.
- En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

ARTICLE 1 AU 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé

Chapitre 6- Règlement applicable aux zones 2 AU et aux secteurs 2 AUY, 2AUh et 2AUE

Information : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

ARTICLE 2 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :**Dans les zones 2 AU et les secteurs 2AUY, 2AUh et 2AUE**

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations liées aux divers réseaux, dès lors :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine architectural et à l'environnement.

ARTICLE 2 AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Toute suppression totale ou partielle des haies protégées en application de l'article L.123.1.5.7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme (voir identification aux documents graphiques) est soumise à autorisation préalable de la commune. Leur suppression pourra être autorisée dans le cas de création d'accès ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures.

ARTICLE 2 AU 3 - Accès et Voirie :

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 - Desserte par les réseaux :

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 5- Caractéristiques des terrains :

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (...) ne sont soumises à aucune règle d'implantation à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

ARTICLE 2 AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (...) ne sont soumises à aucune règle d'implantation à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

ARTICLE 2 AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 9- Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 10- Hauteur* maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 - Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 - Stationnement :

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elles comprennent un secteur « AP » au sein duquel les bâtiments d'exploitations agricoles sont interdits.

Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones A et au secteur AP

Information : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :***En Zone A :***

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article A2 et de ceux strictement liés et nécessaires :

- ✓ à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du code rural à savoir la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (hébergement, restauration, camping et caravanage, vente de produits à la ferme...) ; sont également réputés agricoles la préparation et l'entraînement des équidés domestiques.
- ✓ aux services publics ou d'intérêt collectif.

La diversification des activités agricoles vers de l'hébergement ou de la restauration, n'est autorisée que dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants. Les locaux techniques nécessaires à cette diversification sont également autorisés dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur AP :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception :

- ✓ des occupations et utilisations des sols mentionnés à l'article A2

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :***En Zone A :***

- ✓ Les constructions nouvelles à usage d'habitation, et leurs extensions, pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité agricole ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place.

Une distance plus importante pourra être admise, sans toutefois excéder environ 300 m, si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes.

- ✓ Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'activité agricole et sous réserve de leur intégration dans l'environnement.
- ✓ Le changement de destination des constructions existantes en vue de la réalisation du logement de fonction de l'exploitant agricole sous réserve que le bâtiment soit représentatif de l'architecture locale (structure pierres).
- ✓ Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve d'être limitées à une seule à la date d'approbation du PLU et que la surface au sol n'excèdent pas 50 m² dans la limite de 250 m² de SHON totale,
- ✓ Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) à condition :
 - d'être situées sur le terrain d'emprise de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité,
 - d'être limitée à une seule (hors piscine)
 - de ne pas excéder les 40 m² d'emprise au sol exception faite des piscines non couvertes pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ Toute suppression totale ou partielle des haies protégées en application de l'article L.123.1.5.7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme (voir identification aux documents graphiques) est soumise à autorisation préalable de la commune. Leur suppression pourra être autorisée dans le cas de création d'accès ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque leur état sanitaire le justifie.
- ✓ La démolition des bâtiments identifiés au document graphique sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- ✓ Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques, sous réserve :
 - de disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur
 - que la nouvelle destination soit l'habitation,
 - d'être situé à plus de 100 m de tout bâtiment ou installation d'exploitation agricole.

Dans le secteur AP :

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

ARTICLE A 3 - Accès et Voirie :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par 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.

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

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

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes doux de déplacements.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux :**1° - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

L'alimentation en eau potable par forage ou par puits est admise pour toute construction n'alimentant pas de tiers.

Nota :

L'utilisation de puits ou forages doit respecter la réglementation suivante :

Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.

Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P 1. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cf: se référer au règlement d'assainissement non collectif de la Communauté d'agglomération du Choletais annexé au présent dossier de PLU.

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

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

Aucun rejet des eaux pluviales vers les réseaux publics du bourg n'est autorisé pour les constructions (ou extensions) sans régulation préalable suivant les niveaux requis par la DDT 49.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains :

Les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées :
 - à 100 m minimum de l'axe de la déviation
 - à 75 m minimum en retrait de l'axe de la D960
 - à 10 m minimum en retrait de l'alignement des autres routes départementales,
 - à 10 m minimum en retrait de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les règles des 100 m et des 75 m ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes et au changement de destination sous réserve de ne pas réduire le recul actuel.
- aux bâtiments d'exploitation agricole et à la mise aux normes d'exploitations agricoles existantes.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur* maximale des constructions :**Constructions à usage d'activités - constructions et installations liées aux divers réseaux**

- Non réglementé.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5m au faîtage.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions**Généralités**

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, abris... doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les couleurs mates sont imposées.

Enduits, bardage et peintures de ravalement

- Le blanc pur n'est pas autorisé.

Couvertures- toitures

- Les châssis de toit doivent être encastrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées (végétalisées, gravillonnées, ...) et l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée.

Clôtures

Rappel: Les clôtures ne sont pas obligatoires. ***Elles sont soumises à autorisation préalable.***

- L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les palplanches, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

ARTICLE A 12 - Stationnement :

Le stationnement de tous les véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc....

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés:

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés. Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités peuvent être imposées (les essences locales seront imposées).

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange.

Les plantations existantes, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature (les essences locales sont imposées)

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.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol :

Non réglementé

Les zones naturelles :

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Le secteur Np recouvre les vallées humides, les zones humides en général, les sites sensibles aux niveaux environnemental et paysagé (ZNIEFF, ...).

Chapitre 8 - Règlement applicable aux zones N et aux secteurs Np

Information : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**➤ dans les zones N et les secteurs identifiés Np :**

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**➤ dans les secteurs identifiés Np :**

Sous réserve de leur intégration dans le site et du respect de l'environnement :

- ✓ Les constructions et installations liées aux divers réseaux, sous réserves qu'elles ne puissent être implantées en d'autres lieux et pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à la restauration, ou la création de zones humides.
- ✓ Toute suppression totale ou partielle des haies protégées en application de l'article L.123.1.5.7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme (voir identification aux documents graphiques) est soumise à autorisation préalable de la commune. Leur suppression pourra être autorisée dans le cas de création d'accès ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'activité agricole.

➤ dans les zones N :

- ✓ Les extensions des constructions existantes sous réserve d'être limitées à une seule à la date d'approbation du PLU et que la surface au sol n'excèdent pas 50 m² dans la limite de 250 m² de SHON,
- ✓ Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) à condition :
 - d'être situées sur le terrain d'emprise de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité,
 - d'être limitée à une seule (hors piscine)
 - de ne pas excéder les 40 m² d'emprise au sol exception faite des piscines non couvertes pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.

- ✓ Les constructions et installations liées aux divers réseaux, sous réserves qu'elles ne puissent être implantées en d'autres lieux et pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas
- ✓ Toute suppression totale ou partielle des haies protégées en application de l'article L.123.1.5.7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme (voir identification aux documents graphiques) est soumise à autorisation préalable de la commune.
- ✓ La démolition des bâtiments identifiés au document graphique sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- ✓ Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques, sous réserve :
 - de disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur
 - que la nouvelle destination soit l'habitation,
 - d'être situé à plus de 100 m de tout bâtiment ou installation d'exploitation agricole.

ARTICLE N 3 - Accès et Voirie :

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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.

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

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

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes doux de déplacements.

ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux :

1°/ - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être obligatoirement

raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cf: se référer au règlement d'assainissement non collectif de la Communauté d'agglomération du Choletais annexé au présent dossier de PLU.

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

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

Aucun rejet des eaux pluviales vers les réseaux publics du bourg n'est autorisé pour les constructions (ou extensions) sans régulation préalable suivant les niveaux requis par la DDT 49.

3°/ -Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains :

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- ↳ Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées à 1 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 40 m² exception faite des piscines non couvertes pour lesquelles la surface n'est pas réglementée.

En zone N, l'emprise au sol des extensions ne pourra excéder 50m² dans la limite de 250 m² de SHON

ARTICLE N 10 - Hauteur* maximale des constructions.

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5m au faîtage.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, abris... doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Enduits, bardage et peintures de ravalement

- Le blanc pur n'est pas autorisé.

Couvertures- toitures

- Les châssis de toit doivent être encastrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées (végétalisées, gravillonnées, ...) et l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée.

Clôtures

Rappel: Les clôtures ne sont pas obligatoires. ***Elles sont soumises à autorisation préalable.***

- L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les palplanches, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

ARTICLE N 12 - Stationnement :

Le stationnement de tous les véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc....

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange.

Les plantations existantes, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature (les essences locales sont imposées)

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.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol :

Non réglementé

LEXIQUE

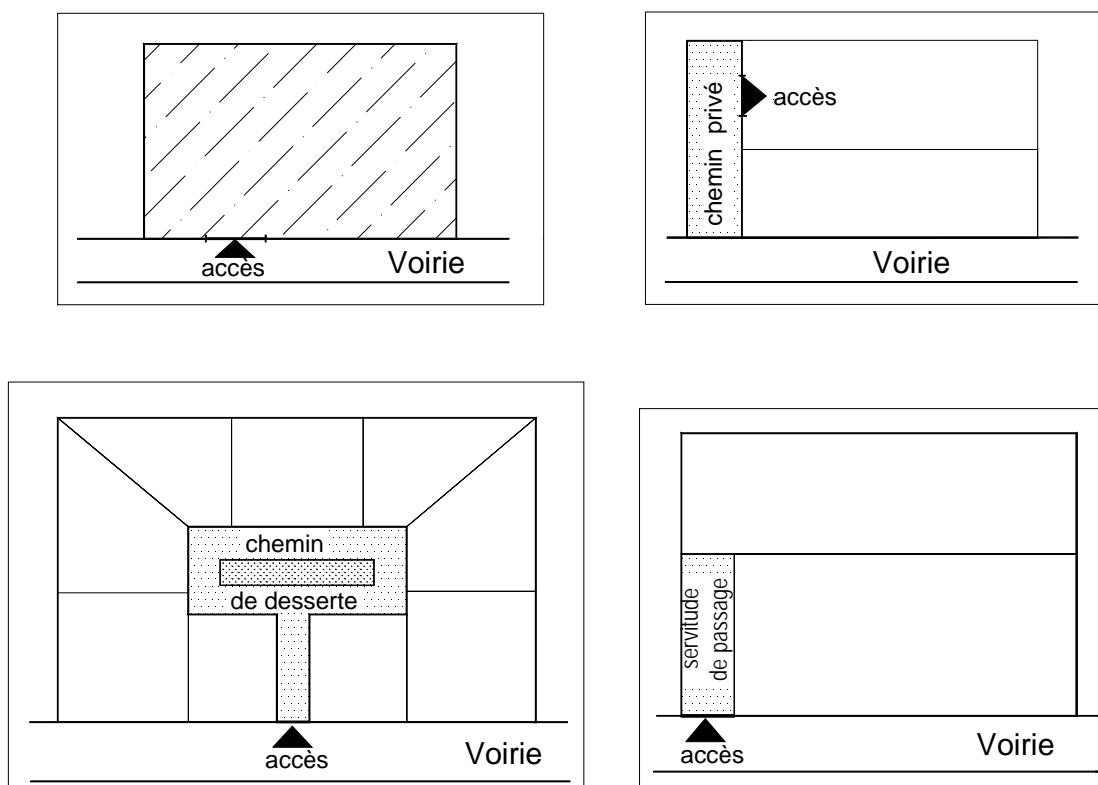
Ce lexique définit les notions repérées par un astérisque dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Nota : Il est susceptible d'évoluer pour s'adapter aux nouveaux textes de lois.

ACCES :

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière* et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules. Cependant, ce droit peut se trouver modifié selon le caractère de la voie (voies ordinaires - voies à statut spécial - voies routières - voies "générales"), ou selon la configuration du terrain riverain ou non de la voie publique.

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain, conformément à l'article 682 du Code Civil. Toutefois, le Code de l'Urbanisme prévoit des exceptions à l'article L.111-2 alinéa 1^{er} :



"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."

ALIGNEMENT :

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel (C. voirie routière, art L.112-1, al.1).

Cette législation a un double objet : protéger la voie publique des empiétements des riverains et permettre à l'autorité publique d'en rectifier le tracé.

Mais seul le plan d'alignement permet de modifier soit en les élargissant, soit en les rétrécissant, les limites préexistantes des voies publiques.

L'alignement individuel est un acte purement déclaratif, qui informe le propriétaire riverain des limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété. Cet alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. A défaut d'un tel plan, l'alignement individuel ne fait que constater les limites de fait de la voie publique au droit de la propriété riveraine concernée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cessions gratuites, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain. Les passages privés détenus en indivision n'entrent pas dans la surface du terrain.

Lorsque l'application des règles de la section 2 du règlement des zones (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation, sauf dans les cas prévus au Code de l'urbanisme (Articles L.332-1 et suivants)

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

DEMOLITIONS DE CONSTRUCTIONS :

La circulaire N°78-165 du 29 décembre 1978 précise que la notion de démolition recouvre :

- Les travaux entraînant la disparition totale ou partielle d'un bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros-œuvre.
- Les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuses ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (enlèvement de portes, de fenêtres, d'escaliers, parquets, éléments d'équipement), ainsi que les actes volontaires de détérioration supprimant l'habitabilité du local.
- Les travaux qui ne doivent pas correspondre à de simples modifications de l'aspect extérieur.

LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

Il ne faut pas confondre les notions de destination, d'affectation ou d'usage des constructions.

La notion de destination des constructions se rattache à la fonction même du droit de l'urbanisme qui est, entre autres, d'affecter l'espace et de réglementer l'occupation et l'utilisation des sols. Elle concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie,... . Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation. D'ailleurs, il doit exister une nécessaire cohérence entre le rapport de présentation du PLU, l'affectation dominante des sols par zone et le contenu des articles 1 et 2 du règlement de zone.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation, concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions, que des législations indépendantes de celles du PLU cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le Code de l'Urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un PLU ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le PLU sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférente de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'il peut en faire.

EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol* est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions au sol par la surface du terrain, y compris les annexes.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

FONDS DE PARCELLES :

Le fonds de parcelle désigne parmi les limites séparatives celle qui est opposée à la façade du terrain sur laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

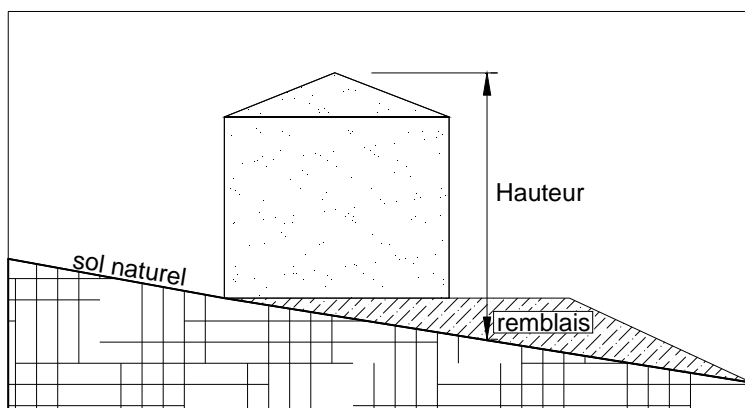
HAUTEURS D'IMMEUBLE :

Le point haut de référence de la hauteur peut correspondre à différents éléments qui seront choisis en fonction du parti d'aménagement retenu par les auteurs du PLU :

- **Le faitage** qui constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées; la prise en compte de ce point haut permet le calcul de la hauteur totale de la construction.
- **L'égout du toit** qui correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf dans le cas de débords de toiture importants. Il favorise l'aménagement des combles, dans la mesure où seule la façade est réglementée. Il est possible alors en fonction du parti d'aménagement retenu, de réglementer la hauteur de la toiture, afin de limiter ce type d'aménagement et de ne pas accepter l'implantation de deux ou trois niveaux sous la toiture.
- **Le sommet de l'acrotère** : l'acrotère est un élément d'une façade, qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

En cas de terrain en pente, les façades de bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Le point bas de référence est, en principe, constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. (cf. schéma ci-après)



LOTISSEMENTS ANCIENS :

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R 315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du PLU. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (Article L 315-8 du Code de l'urbanisme)

OPERATIONS GROUPEES :

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines.
- l'emprise au sol est calculée globalement.
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) :

La surface du plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir de l'extérieur des murs de façades, y compris les balcons, les loggias, les toitures-terrasses, les combles et les sous-sols aménageables ou non (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

- les terrasses inaccessibles, qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction.
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée .
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON) :

La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface du plancher hors œuvre brute de cette construction après déduction des surfaces de plancher hors œuvre :

- des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial : locaux ou parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (calculée à partir de la face interne de la toiture ou du plafond) ou constituant des locaux techniques (chaufferies, machineries d'ascenseurs...) ou caves;
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
- des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- des bâtiments, affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production ;
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent, le cas échéant, de l'application des alinéas précédents.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture des balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

UNITE FONCIERE :

L'unité foncière est l'îlot de propriété constitué par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, formant une unité foncière indépendante selon l'agencement donné à la propriété (décret N° 55-471 du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre).

VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE :

"Le grand commentaire du Règlement National d'Urbanisme" édité par le Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie en 1980, a précisé la notion de voies publiques, en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

"Les voies publiques ou privées, auxquelles il est ainsi fait référence au premier alinéa de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, correspondent au réseau de desserte spécialisée dans l'accès aux immeubles et ensembles immobiliers. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité."

La voirie publique se compose de :

- la voirie nationale, dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales)
- la voirie départementale, dont la gestion relève de la compétence du Conseil Général (routes départementales)
- La voirie communale, dont la gestion est assurée par le conseil municipal.

Ces différentes catégories de voies, nationales, départementales et communales, dépendent de réglementations spécifiques, telles que le Code Rural ou le Code de la Voirie Routière, que le PLU ne peut méconnaître. Certaines de ces normes s'imposent d'ailleurs à la réglementation du PLU notamment en ce qui concerne la distinction entre voies ordinaires et voies spécialisées. Ces dernières sont définies à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent aux autoroutes, aux voies de défense de la forêt contre l'incendie, aux pistes cyclables, aux chemins de halage et aux sentiers touristiques.

BATIMENTS ANNEXES :

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers, ... implantés à l'écart de cette construction.