

DEFINITIONS

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction.

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit (qu'il soit en pente ou terrasse) et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Terrain plat ou de faible pente

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel sur la voie et au droit de la façade, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-haut de la voie

La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-bas de la voie :

Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 mètres de l'alignement et lorsque le terrain composant la marge de recul est à la même cote de nivellement que la voie au droit de la façade la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue.

Autres cas : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé entre deux voies :

La façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.

LOTISSEMENTS ANCIENS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre co-lotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Il n'existe aucun lotissement dont les règles sont maintenues au-delà des 10 ans, à la date d'approbation de la présente révision.

Seul le règlement des lotissements tombe au bout de 10 ans, le cahier des charges reste applicable.

PIECES PRINCIPALES

Les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toutes autres pièces qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accôle, une véranda pourra être soit considérée comme une pièce principale, soit comme une pièce de service.

ANNEXE

L'annexe est un volume détaché de la construction principale.

RENOVATION, REHABILITATION, RESTAURATION

La rénovation consiste en la destruction et la reconstruction d'immeuble à la même place. Cependant, la pratique distingue

- la rénovation-amélioration (ou rénovation légère) qui est destinée à doter un bâtiment des normes actuelles de confort ;
- la rénovation-construction (ou rénovation lourde) qui implique la reprise totale ou importante des structures intérieures de l'immeuble, avec parfois une addition de construction

La restauration est d'une remise en état d'un bâtiment (ou d'un ouvrage) dans son état originel du fait de son intérêt architectural ou historique marqué

La réhabilitation permet une remise aux normes d'habitabilité actuelles d'un bâtiment ancien.

Reconstruction d'une ruine

Pour aider à la préservation du patrimoine bâti et sauver de l'abandon de nombreux bâtiments traditionnels en milieu rural, la restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, à la condition que l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et que les principales caractéristiques des bâtiments soient respectées.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Commune de Bouée

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles nationales d'urbanisme (articles R. 111-2 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, qui restent applicables et donc plus particulièrement :

Salubrité et sécurité publique

Article R.111-2

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

Protection des sites et vestiges archéologiques

Article R.111-4

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

Protection de l'environnement

Article R.111-15

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

Dispositions relatives à l'aspect des constructions

Article R.111-21

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

2 - S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créé en application de législations particulières. Conformément au 3^{ème} alinéa de l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R. 126-1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier".

3 - Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

4 - Les règles spécifiques des lotissements approuvées antérieurement à la publication de ce P.L.U et ayant moins de 10 ans à la date d'approbation de la présente révision restent applicables. Lorsque les dispositions du P.L.U. sont différentes de celles d'un tel lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 grandes catégories de zones :

Les zones urbaines U :

- o La zone Ua : zone urbaine du cœur de bourg
- o La zone Ub : zone urbaine à dominante d'habitat
- o La zone Ug : zone à vocation économiques réservée aux constructions à vocation d'industrie lourde
- o La zone Ul : zone à vocations d'équipements ou d'intérêt général

Les zones à urbaniser AU :

- o La zone 1AUa : zone ouverte à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat dense
- o La zone 1AUb : zone ouverte à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat moins dense
- o La zone 1AUe : zone ouverte à l'urbanisation destinée aux activités artisanales
- o La zone 2AU : zone fermée à l'urbanisation

La zone agricole A :

- o La zone A : zone agricole
- o La zone Ai : zone agricole inconstructible

Les zones naturelles N :

- o La zone Nh : zone naturelle des hameaux où existent des constructions
- o La zone Nla : zone naturelle en cœur de bourg

Commune de Bouée

- o La zone Nle : zone naturelle à vocation d'équipements collectifs
- o La zone Nl : zone naturelle de loisirs du port de Loire
- o La zone Np : zone naturelle des hameaux présentant une richesse patrimoniale et/ou architecturale
- o La zone Ns : zone naturelle stricte
- o La zone Nsn : zone naturelle stricte en site Natura 2000 comprenant les zones humides

2. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

Au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, le PLU reconnaît la valeur paysagère de certaines haies et boisements et classe les terrains comme Espaces Boisés Remarquables. Ils sont repérés au plan par un « semi de nids d'abeilles ».

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - AUTORISATIONS SPECIALES

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

Toutefois, en toutes zones, les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- postes de transformation E.D.F.
- stations de relevage
- réseaux.

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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

En toutes zones, sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

ARTICLE 5 - RAPPELS

Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan graphique, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992 et l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières ou ferroviaires, notamment le long de la voie ferrée sur le territoire de Bouée. Cet arrêté classe la voie ferrée (ligne 515) en catégorie 2 ce qui implique une bande de nuisances sonores de 250 mètres comptée de part et d'autre de la voie à partir du bord du domaine ferroviaire.

Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :

Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain.

Vestiges archéologiques :

En application du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 et de la Loi n° 2001-44 du 27 septembre 2001, tout aménagement ou occupation du sol est soumis aux obligations relatives à l'archéologie préventive, ainsi qu'à l'article L. 112-7 du Code de la Construction.

Le non respect de ces textes est sanctionné, notamment, par les dispositions de l'article L. 322-2 du Code pénal relatif aux crimes et délits contre ces biens.

De plus, selon l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, « lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry BP 63 518 – 44 035 NANTES CEDEX 1 – Tél. 02 40 14 23 30).

ARTICLE 6 - CLOTURES

En date du 6 décembre 2007, le Conseil Municipal a établi l'obligation de déclarations préalables pour toutes poses ou établissement de clôtures.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines U :

- La zone Ua : zone urbaine du cœur de bourg
- La zone Ub : zone urbaine à dominante d'habitat
- La zone Ug : zone à vocation économiques réservée aux constructions à vocation d'industrie lourde
- La zone Ul : zone à vocations d'équipements ou d'intérêt général

CHAPITRE 1 - ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE Ua

C'est une zone déjà urbanisée à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Rappel : l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux non liées à la vente sur place.
- 1.2 Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ua 2,
- 1.3 Les carrières,
- 1.4 Le stationnement, le garage collectif et l'occupation de HLL autres que ceux mentionnés à l'article Ua2
- 1.5 Les terrains de caravanes et de camping,

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- 2.1 Les constructions à vocation économique à condition que l'utilisation et/ou l'activité effective ne soient pas source de nuisances incompatibles avec la vocation dominante d'habitat du bourg.
- 2.2 Les installations classées sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que pressing, laveries, stations services, etc...
 - b) que soient mise en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatible avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2.4 Les piscines à condition de respecter les articles 4 à 13.
- 2.5 Le stationnement de caravanes à condition d'être localisé sur un terrain bâti, et de correspondre à l'hivernage d'une caravane par terrain bâti.
- 2.6 Le stationnement de HLL à condition d'être temporaire (6 mois maxi), d'être lié à la réalisation de travaux de rénovation ou de construction de l'habitation et à condition de se situer sur le terrain d'assiette des travaux considérés.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

3.2. Voirie :

Sans objet.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2 Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales

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

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

4.3. Electricité - Téléphone

Dans les Opérations d'Aménagement ou constructions groupées.

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,

La possibilité de raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou du permis de construire valant division ou non)

L'éclairage de type public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de permis d'aménager ou de permis de construire (valant division ou non).

ARTICLE Ua 5 - SURFACE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1. Le nu des façades des constructions doit être édifié soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement.

6.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans deux cas :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente. Dans ce cas, l'implantation se fera dans le prolongement de l'existant
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ou un espace collectif type espace vert de la dite voie. Dans ce cas, l'implantation peut se faire à l'alignement ou en retrait.

De plus, l'extension en hauteur des constructions existantes ayant une implantation différente est autorisée.

Cet article ne s'applique pas en cas d'implantation d'équipements liés aux réseaux ou aux équipements publics.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles lorsqu'il s'agit d'extensions de constructions ne respectant pas ces dispositions.

Cet article ne s'applique pas en cas d'implantation d'équipements liés aux réseaux ou aux équipements publics.

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

Sans objet.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

La hauteur des annexes est limitée à 3,2 mètre à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Une pente de toit différente peut être acceptée en cas d'installations d'équipements liés aux énergies renouvelables (type panneaux solaires photovoltaïques ou chauffe-eaux solaires) ; dans ce cas, ces dispositifs doivent être intégrés et encastrés en toiture.

Les fenêtres de toit (type velux) doivent être encastrées en toiture.

11.3. Clôtures :

Les clôtures en béton moulé de hauteur supérieure à 0,50 m sont interdites. Les murs en pierres apparentes existants doivent être conservés et garder leur aspect initial de pierres apparentes.

Les clôtures à édifier, non obligatoires, doivent avoir les caractéristiques suivantes, la hauteur se comptant en limite de la voirie côté voirie.

LIMITES DU TERRAIN	TYPES DE CLOTURES AUTORISES	HAUTEUR MAXIMUM DU MUR BAHUT	HAUTEUR MAXIMUM TOTALE
En limites d'espaces publics	1) Mur bahut surmonté ou non de lisses en bois, en béton, en plastique ou en métal, doublé ou non d'une haie 2) Murs existants en pierres appareillés 3) Grillage	0,80 m 1,20 m en cas de mur de soutènement, la hauteur de celui-ci comptant dans la hauteur totale du mur.	1,50 m (mur de soutènement compris) Hauteur du mur d'origine 1.20m
En limites séparatives et fond de parcelle	Tous types de clôtures		1,80 m

Dans tous les cas, les murs en matériaux bruts destinés à être enduits ou peints doivent être enduits ou peints (exemple parpaing).

Pour ne pas réduire la visibilité dans les carrefours importants, il peut être demandé, sur une longueur maximum de 10 m de part et d'autre de l'intersection des alignements :

- de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques,
- de réduire la hauteur des clôtures.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est demandé :

- Constructions à usage d'habitation :
un garage ou une place de stationnement par logement en cas de création de logements par constructions neuves ou par changement de destination ou par réhabilitation de l'existant.
- Constructions à usage de bureaux et de services :
une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente :
une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m².
- Constructions à usage de dépôts et d'ateliers :
une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.
- Etablissements artisanaux
une place de stationnement par fraction de 100 m² de surface de plancher.
- Etablissements divers
 - hôtels : une place par chambre,
 - restaurants (ou débits de boissons) : une place pour 10 m² de salle de restaurant (ou de débit de boisson).
 - hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante sera retenue.

Cette liste n'est pas limitative. Pour des constructions ou établissements non cités ci-dessus, il conviendrait de se référer à la catégorie à laquelle ils seraient le plus directement assimilables.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres et les haies de qualité (hors haie de conifères mono-spécifiques) doivent être conservés sauf lorsque leur implantation est incompatible avec le projet de construction et qu'il n'existe pas d'autres possibilités techniques.

ARTICLE Ua 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone Ua, il n'est pas fixé de C.O.S., les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles Ua 3 à Ua 13.

CHAPITRE 2 - ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE Ub

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat dans laquelle les constructions sont déjà implantées. Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

Les installations commerciales et artisanales sont autorisées.

Rappel : l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux, non liées à la vente sur place.
- 1.2 Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ub2,
- 1.3 Les carrières,
- 1.4 Le stationnement, le garage collectif et l'occupation de HLL autres que ceux mentionnés à l'article Ub2
- 1.5 Les terrains de caravanes et de camping,

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

2.1 Les constructions à vocation économique à condition que l'utilisation et/ou l'activité effective ne soient pas source de nuisances incompatibles avec la vocation dominante d'habitat du bourg.

2.2 Les installations classées sous réserve :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que laveries, stations services, etc...
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

2.3 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

2.4 Les piscines à condition de respecter les articles 4 à 13.

2.5 Le stationnement de caravanes à condition d'être localisé sur un terrain bâti, et de correspondre à l'hivernage d'une caravane par terrain bâti.

2.6 Le stationnement de HLL à condition d'être temporaire (6 mois maximum), d'être lié à la réalisation de travaux de rénovation ou de construction, de l'habitation et à condition de se situer sur le terrain d'assiette des travaux considérés.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale conseillée de chaussée : 5 m
- largeur minimale de plate-forme : 8 m

Pour les impasses de 1 à 4 lots, il n'est pas imposé de palette de retournement. Au-delà de 10 lots, il est exigé une palette de retournement. Entre 5 et 10 lots, la palette de retournement peut être exigée suivant la composition urbaine.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.3. Eaux pluviales

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

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

4.3. Electricité - Téléphone

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

La possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir ou de permis de construire (valant division ou non).

L'éclairage public obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de permis d'aménager ou de permis de construire (valant division ou non).

ARTICLE Ub 5 - SURFACE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1. Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter, par rapport à l'axe des RD90 et 93, un recul minimal de 25 m et 15 mètres minimum de l'axe pour les équipements directement liés à la gestion et l'exploitation des voies.

6.2. Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des différentes voies.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans deux cas :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente. Dans ce cas, l'implantation se fera dans le prolongement de l'existant
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ou un espace collectif type espace vert. Dans ce cas, l'implantation peut se faire à l'alignement ou en retrait de la dite voie.

De plus, l'extension en hauteur des constructions existantes ayant une implantation différente est autorisée.

Cet article ne s'applique pas en cas d'implantation d'équipements liés aux réseaux ou aux équipements publics.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles lorsqu'il s'agit d'extensions de constructions ne respectant pas ces dispositions.

Cet article ne s'applique pas en cas d'implantation d'équipements liés aux réseaux ou aux équipements publics.

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

Sans objet

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

La hauteur des annexes est limitée à 3.2 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec
- l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Une pente de toit différente peut être acceptée en cas d'installations d'équipements liés aux énergies renouvelables (type panneaux solaires photovoltaïques ou chauffe-eaux solaires) ou liés à l'habitat bioclimatique (type toiture végétalisées) ; dans ce cas, ces dispositifs photovoltaïques et chauffe-eau solaire doivent d'être intégrés et encastrés en toiture. Les fenêtres (type velux) doivent être encastrées en toiture.

Certains éléments d'accompagnement en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés. Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

11.3. Clôtures :

Les clôtures en béton moulé de hauteur supérieure à 0,50 m sont interdites. Les murs en pierres apparentes existants doivent être conservés et garder leur aspect initial de pierres apparentes.

Les clôtures à édifier, non obligatoires, doivent avoir les caractéristiques suivantes, la hauteur se comptant en limite de la voie, côté voirie.

LIMITES DU TERRAIN	TYPES DE CLOTURES AUTORISEES	HAUTEUR MAXIMUM DU MUR BAHUT	HAUTEUR MAXIMUM TOTALE
En limites d'espaces publics	1) Mur bahut surmonté ou non de lisses en bois, en béton, en plastique ou en métal, doublé ou non d'une haie	0,80 m	1,50 m (mur de soutènement compris)
	2) Murs existants en pierres appareillées	1.20 m en cas de mur de soutènement, la hauteur de celui-ci comptant dans la hauteur totale du mur	1,20 m
	3) Grillage		1,20 m
	4) Haie		
Limites séparatives et fond de parcelle	Tout type de clôtures	0,50 m	1,80 m

Dans tous les cas, les murs en matériaux bruts destinés à être enduits ou peints doivent être enduits ou peints (exemple parpaing).

Pour ne pas réduire la visibilité dans les carrefours importants, il peut être demandé, sur une longueur maximum de 10 m de part et d'autre de l'intersection des alignements :

- de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques,
- de réduire la hauteur des clôtures.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est demandé :

- Constructions à usage d'habitation :
un garage ou une place de stationnement hors garage par logement en cas de création de logements par constructions neuves ou par changement de destination ou par réhabilitation de l'existant.
- Constructions à usage de bureaux et de services :
une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente :
une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m².
- Constructions à usage de dépôts et d'ateliers :
une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Etablissements artisanaux
une place de stationnement par fraction de 100 m² de surface hors œuvre nette.
- Etablissements divers
 - hôtels : une place par chambre,
 - restaurants (ou débits de boissons) : une place pour 10 m² de salle de restaurant (ou de débit de boisson).
 - hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante sera retenue.

Cette liste n'est pas limitative. Pour des constructions ou établissements non cités ci-dessus, il conviendrait de se référer à la catégorie à laquelle ils seraient le plus directement assimilables.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Création d'espaces libres communs

Pour les opérations d'aménagement de plus de 4 lots : 15 % (voirie comprise) de la surface totale de l'opération doivent être traités en espaces communs à tous les lots.

Commune de Bouée

ARTICLE Ub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,40 pour les constructions à usage d'habitation et à 0,50 pour les autres constructions.

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics.

CHAPITRE 3 - ZONE Ug

CARACTERE DE LA ZONE Ug

Il s'agit d'une zone d'activités réservée aux industries lourdes et portuaires.

Les équipements publics (voirie et réseaux souples) existent ou sont en cours de réalisation.

Rappel : l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE Ug 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ug 2 et notamment :

- 1.1. Les constructions à usage agricole ou hôtelier.
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ug 2.
- 1.3. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
- 1.4. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6. Les carrières.

ARTICLE Ug 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

A condition de préserver les roselières existantes au Sud et au Nord de la zone, sont autorisés :

- 2.1 Les constructions, installations et opérations d'aménagement à usage d'industrie, de bureaux ou de services, de réparation d'entrepôts industriels et de stationnement ou liés à l'activité portuaire.
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone et d'être accolées ou intégrées au volume d'activité.
- 2.3 Les constructions et équipements d'intérêt collectif ou général nécessaires aux activités implantées dans la zone ou liés à l'activité du fleuve.
- 2.4 Les équipements publics liés aux réseaux (assainissement, eau potable, électricité, téléphone, château d'eau, etc...)
- 2.5 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'exploitation ou à la réalisation des activités autorisées.
- 2.6 Les installations classées.
- 2.7 Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.

ARTICLE Ug 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

3.2. Voirie :

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale conseillée de chaussée : 5.5.m
- largeur minimale de plate-forme : 8 m

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ug 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

4.2. Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome doit être réalisé après examen de l'aptitude des sols, conformément à la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit. Après la réalisation et la mise en service du réseau public d'assainissement, toutes les constructions devront être raccordées à celui-ci dans un délai de deux ans maximum.

4.2.2 Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales

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

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

4.3. Electricité - Téléphone

La desserte des bâtiments ou groupe de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

ARTICLE Ug 5 - SURFACE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait de 10m minimum par rapport à l'axe des voies.

6.2 Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux éoliennes se rattachant à la catégorie des équipements d'intérêt général.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives dans le respect des dispositions de sécurité en vigueur (réalisation d'un mur coupe-feu), en cas de non implantation en limites séparatives une marge minimale de 3m doit être respectée.

- soit à une distance minimale de 3m par rapport à chacune des limites.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles lorsqu'il s'agit d'extensions de constructions ne respectant pas ces dispositions.

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

Sans objet.

ARTICLE Ug 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ug 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation accolées au volume d'activité ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture.

ARTICLE Ug 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1. Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'unité et la qualité des matériaux, (l'emploi à nu, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit)
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

11.2. Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 40° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

11.3. Clôtures

Les clôtures doivent être conformes aux normes définies par l'Etat. En l'absence de ces obligations, les clôtures ne doivent pas dépasser 1.80 m de hauteur, la partie maçonnée étant limitée à 0.80 m.

L'emploi de clôtures en plaques de béton moulé est interdit sur une hauteur de plus de 0.50 m

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE Ug 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou des installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Il est exigé :

12.1. Habitations

Un garage ou une place de stationnement par logement.

12.2. Bureaux et services

Une place de stationnement par 40 m² de surface hors œuvre nette.

12.3. Etablissements industriels ou entrepôts

Une place de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cette liste n'est pas limitative. La règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable.

En cas d'impossibilité urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE Ug 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les roselières situées au Sud et au Nord-Ouest de l'île devront être préservées quelque soient les aménagements réalisés.

ARTICLE Ug 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 4 – ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE UI

La zone UI est une zone où doivent trouver place les équipements collectifs ou d'intérêt général.

Il convient d'y éviter les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Les équipements publics (réseaux souples et voirie) existent ou sont en cours de réalisation.

Rappel : l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UI2.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis :

- Les équipements collectifs ou d'intérêt général à vocation scolaire, parascolaire, sociale, sportive, médicale, culturelle, administrative....
- Les parcs de stationnement, les terrains de sports et de jeux, les aires de stockage et les installations liés et nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés y compris des ouvrages particuliers liés à ces installations.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ou général (assainissement, eau potable, électricité, atelier municipal ...).
- Les extensions, annexes et changements de destination aux constructions existantes à condition d'accueillir des vocations autorisées dans la zone.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les poids lourds et semi-remorques puissent faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.3. Eaux pluviales

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

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

4.3. Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'aménagement ou constructions groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé)
- l'éclairage public obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de permis d'aménager ou de permis de construire (valant division ou non).

ARTICLE UI 5 - SURFACE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions peuvent s'implanter à partir de l'alignement.

Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter, par rapport à l'axe de la RD90 et de la RD93, un recul minimal de 25 m et 15 mètres minimum de l'axe pour les équipements directement liés à la gestion et l'exploitation des voies.

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

Les constructions seront édifiées :

- Soit en limite séparative
- Soit à un recul de 3 mètres minimum

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles lorsqu'il s'agit d'extensions de constructions ne respectant pas ces dispositions.

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

Sans objet.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS – CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Concernant les clôtures, l'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite au-delà d'une hauteur de 0,50 mètre. Leur hauteur est limitée à 1,80 m maximum.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Les stationnements doivent être réalisés en dehors des espaces publics. Le nombre de places doit être en cohérence avec la capacité d'accueil de l'équipement réalisé.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser AU :

- La zone 2AU : zone fermée à l'urbanisation
- La zone 1AUa : zone ouverte à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat dense
- La zone 1AUb : zone ouverte à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat moins dense
- La zone 1AUe : zone ouverte à l'urbanisation destinée aux activités artisanales

CHAPITRE 1 - ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Ce secteur, insuffisamment équipé, est destiné à l'urbanisation future. Il n'est urbanisable qu'après ouverture à l'urbanisation par modification ou révision du PLU.

Rappel : l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

2.1 Les installations, constructions et aménagement à condition d'être les équipements publics liés aux réseaux (assainissement, eau potable, électricité, téléphone, château d'eau, etc...)

2.2 Les affouillements et exhaussements des sols sont admis sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés si la topographie l'exige.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les secteurs de « La Gagnerie de Painne » et des « Aubinai », les aménagements ou projets visés aux articles L. 214-1 et L. 511-1 du Code de l'environnement auront pour objectif de respecter un débit de fuite de 3l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5l/s/ha.

ARTICLE 2AU 5 – SURFACE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s’implanter à partir de l’alignement.

Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter, par rapport à l’axe des RD90 et 93, un recul minimal de 25 m et 15 mètres minimum de l’axe pour les équipements directement liés à la gestion et l’exploitation des voies.

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

Les constructions peuvent s’implanter à partir des limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m maximum.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

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

Sans objet

CHAPITRE 2 - ZONE 1AUa

CARACTERE DE LA ZONE 1AUa

Ce secteur, insuffisamment équipé, est destiné à l'urbanisation future. Il n'est urbanisable dans le cadre de ce PLU que sous la forme d'opérations d'une certaine importance. Elle répond à une volonté d'y organiser une opération de logements destinée à la mixité de l'habitat.

Un schéma d'organisation du secteur devra permettre de vérifier la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, centre de l'agglomération, équipements, voirie automobile, piétonnière, deux-roues...), à l'intégration dans le site, et au respect de l'environnement. Ce schéma sera accompagné d'un rapport exposant le parti d'aménagement adopté. Il devra respecter l'orientation d'aménagement du PLU.

Rappel : l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal, commercial, d'entrepôts ;
- 1.2. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AUa2 ;
- 1.3. Les carrières ;
- 1.4. Le stationnement, le garage collectif et l'occupation de HLL ;
- 1.5. Les terrains de caravanage et de camping.

ARTICLE 1AUa2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

A condition de respecter l'orientation d'aménagement du PLU, sont autorisés :

- 2.1 Les permis d'aménager et opérations à usage d'habitation comportant 3 logements minimum.
- 2.2 Les constructions d'habitation et leurs annexes.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements des sols sont admis sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés si la topographie l'exige.
- 2.4 Les piscines à condition de respecter les articles 4 à 13.
- 2.5 Le stationnement de caravanes à condition d'être localisé sur un terrain bâti, et de correspondre à l'hivernage d'une caravane par terrain bâti.

ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

3.2. Voirie

Les voiries structurantes doivent comporter une largeur minimale de chaussée de 4,5 m. Pour les impasses, il n'est pas imposé de palette de retournement s'il est prévu dans le plan d'aménagement de l'opération un lieu de collecte des apports volontaires d'ordures ménagères.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.3. Eaux pluviales

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

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

4.3. Electricité - Téléphone

Les réseaux nécessaires sont entièrement souterrains. Les branchements particuliers sont de type souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE 1AUa 5 - SURFACE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux autres voiries doit être conforme à l'orientation d'aménagement :

- Respecter la notion d'alignement le long de la route du Syl par une implantation du bâti à l'alignement sur toute ou partie de la façade et/ou par la préservation du mur existant route du Syl.
- A l'alignement ou en retrait à l'intérieur de l'assiette de l'opération.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.

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

Sans objet

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

La hauteur des annexes est limitée à 3.2 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

Commune de Bouée

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

L'aspect architectural des constructions doit être conforme au règlement de l'opération qui le définira.

Les règles architecturales édictées pour chaque opération doivent prendre en compte la qualité de l'environnement naturel et bâti.

11.2. Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Une pente de toit différente peut être acceptée en cas d'installations d'équipements liés aux énergies renouvelables (type panneaux solaires photovoltaïques ou chauffe-eaux solaires) ou liés à l'habitat bioclimatique (type toiture végétalisées) ; dans ce cas, ces dispositifs photovoltaïques et chauffe-eau solaire doivent d'être intégrés et encastrés en toiture. Les fenêtres (type velux) doivent être encastrées en toiture.

Certains éléments d'accompagnement en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés. Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Clôtures

Les clôtures en béton moulé sont interdites. Les haies ou arbres existants de valeur intéressante doivent être valorisées et intégrées, dans la mesure du possible, dans le découpage en lots de l'opération. Leur hauteur est limitée à 1,80 m maximum.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Annexes :

Elles doivent être implantées en harmonie avec les volumes principaux.

ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est demandé :

- Constructions à usage d'habitation :
une place de stationnement (garage non compris) par logement ainsi qu'une place supplémentaire pour 3 logements en parking commun. Le stationnement des véhicules doit être compatible avec les fonctions des voies définies conformément à l'article 1 AUa3.
- Constructions à usage de bureaux et de services :
une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Cette liste n'est pas limitative. Pour des constructions ou établissements non cités ci-dessus, il conviendrait de se référer à la catégorie à laquelle ils seraient le plus directement assimilable.

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

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

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3 - ZONE 1AUb

CARACTERE DE LA ZONE 1AUb

Ce secteur, insuffisamment équipé, est destiné à l'urbanisation future. Il n'est urbanisable dans le cadre de ce PLU que sous la forme d'opérations d'une certaine importance.

Un schéma d'organisation du secteur devra permettre de vérifier la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, centre de l'agglomération, équipements, voirie automobile, piétonnière, deux-roues...), à l'intégration dans le site, et au respect de l'environnement. Ce schéma sera accompagné d'un rapport exposant le parti d'aménagement adopté. Il devra respecter l'orientation d'aménagement du PLU de La Gagnerie de Painne.

Rappel : l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUb2 sont interdites et notamment :

- 1.1 Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux non liés à la vente sur place,
- 1.2 Les installations classées,
- 1.3 Les carrières,
- 1.4 Le stationnement, le garage collectif et l'occupation de HLL autres que ceux mentionnés à l'article 1AUb2,
- 1.5 Les terrains de caravanage et de camping.

ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- 2.1 Les permis d'aménager et opérations à usage d'habitation doivent comporter une surface minimale d'hors œuvre nette minimale de 1000 m² (ou concerner la totalité du secteur non bâti restant de la zone) et respecter l'orientation d'aménagement du PLU
- 2.2 Les constructions d'habitation et leurs annexes doivent s'inscrire dans une opération d'aménagement et respecter l'Orientation d'Aménagement.
- 2.3 Les constructions à usage de commerce et d'hôtel doivent comporter une surface hors œuvre nette minimale de 200 m² et respecter l'Orientation d'Aménagement du PLU.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements des sols sont admis sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés si la topographie l'exige.

- 2.5 Les constructions à vocation économique à condition que l'utilisation et/ou l'activité effective ne soient pas source de nuisances incompatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone.
- 2.6 Les piscines à condition de respecter les articles 4 à 13.
- 2.7 Le stationnement de caravanes à condition d'être localisé sur un terrain bâti, et de correspondre à l'hivernage d'une caravane par terrain bâti.
- 2.8 Le stationnement de HLL à condition d'être temporaire (6 mois maxi), d'être lié à la réalisation de travaux de rénovation ou de construction, de l'habitation et à condition de se situer sur le terrain d'assiette des travaux considérés.

ARTICLE 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

3.2. Voirie

Les voiries structurantes doivent comporter une largeur de plate forme minimale de 8 m. Pour les impasses de 1 à 4 lots, il n'est pas imposé de palette de retournement. Au-delà de 10 lots, il est exigé une palette de retournement. Entre 5 et 10 lots, la palette de retournement peut être exigée suivant la composition urbaine.

ARTICLE 1AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.3. Eaux pluviales

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

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

Les aménagements ou projets visés aux articles L. 214-1 et L. 511-1 du Code de l'environnement auront pour objectif de respecter un débit de fuite de 3l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5l/s/ha.

4.3. Electricité - Téléphone

Les réseaux nécessaires sont entièrement souterrains. Les branchements particuliers sont de type souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE 1Aub 5 - SURFACE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1Aub 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des constructions doit être en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.

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

Sans objet

ARTICLE 1Aub 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1Aub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

La hauteur des annexes est limitée à 3.2 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE 1Aub 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

L'aspect architectural des constructions doit être conforme au règlement de l'opération qui le définira.

Les règles architecturales édictées pour chaque opération doivent prendre en compte la qualité de l'environnement naturel et bâti.

Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Une pente de toit différente peut être acceptée en cas d'installations d'équipements liés aux énergies renouvelables (type panneaux solaires photovoltaïques ou chauffe-eaux solaires) ou liés à l'habitat bioclimatique (type toiture végétalisées) ; dans ce cas, ces dispositifs photovoltaïques et chauffe-eau solaire doivent d'être intégrés et encastrés en toiture. Les fenêtres (type velux) doivent être encastrées en toiture.

Certains éléments d'accompagnement en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés. Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Clôtures

Les clôtures en béton moulé sont interdites. Les haies ou arbres existants de valeur intéressante doivent être valorisés et intégrés, dans la mesure du possible, dans le découpage en lots de l'opération. Leur hauteur est limitée à 1,80 m maximum.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Annexes :

Elles doivent être implantées en harmonie avec les volumes principaux.

ARTICLE 1Aub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est demandé :

- Constructions à usage d'habitation :
une place de stationnement (garage non compris) par logement ainsi qu'une place supplémentaire pour 3 logements en parking commun. Le stationnement des véhicules doit être compatible avec les fonctions des voies définies conformément à l'article 1Aub3.
- Constructions à usage de bureaux et de services :
une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente :
une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m².
- Constructions à usage de dépôts et d'ateliers :
une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.
- Etablissements artisanaux
une place de stationnement par fraction de 100 m² de surface de plancher.
- Etablissements divers
 - hôtels : une place par chambre,
 - restaurants (ou débits de boissons) : une place pour 10 m² de salle de restaurant (ou de débit de boisson).
 - hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante sera retenue.

Cette liste n'est pas limitative. Pour des constructions ou établissements non cités ci-dessus, il conviendrait de se référer à la catégorie à laquelle ils seraient le plus directement assimilables.

ARTICLE 1Aub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les opérations d'aménagement de plus de 4 lots : 15 % (voirie comprise) de la surface totale de l'opération doivent être traités en espaces communs à tous les lots.

Le couvert végétal existant et de qualité doit être valorisé.

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

Le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,40 pour habitation et 0,50 pour activités.

Pour les opérations d'aménagement et les groupes d'habitations autorisés dans cette zone, la surface de plancher maximale pour chaque lot doit être fixée par le règlement de chaque opération.

CHAPITRE 4 – ZONE 1AUe

CARACTERE DU SECTEUR 1AUe

Le secteur 1AUe, non ou insuffisamment équipée, est une future zone d'activités économiques légères réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat, de petites industries et de commerce non alimentaire de proximité.

Les équipements (voirie et réseaux souples) publics nécessaires, devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Rappel : l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les éléments non mentionnés à l'article 1AUe2 et notamment :

- 1.1. Les constructions à usage hôtelier.
- 1.2. Les commerces de détail (alimentaires ou non alimentaires) à l'exception de ceux autorisés à l'article 1AUe 2 ;
- 1.3. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
- 1.4. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- 1.7. Les carrières.
- 1.8. Les entreprises d'industries lourdes
- 1.9. Les constructions d'habitation autre que logement de fonction défini à l'article 1AUe 2

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

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

- de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone,
- de s'inscrire dans un programme d'ensemble
- de la réalisation ou de la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte.

2.1. Les constructions et installations à usage d'activités économiques, d'industrie légère, d'artisanat, de bureaux et de services.

2.2. Les commerces ayant une activité de production sur place, les activités artisanales avec Show-room et les commerces de gros.

2.3. Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.

2.4. Les dépôts et entrepôts artisanaux ou commerciaux.

2.5. Les constructions à usage de logement de fonction à condition qu'elles soient destinées à la surveillance ou le gardiennage de l'activité implantée dans la zone et d'être intégrées au bâtiment d'activité.

2.6. Les équipements collectifs ou d'intérêt général.

2.7. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de respecter la législation en vigueur.

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

3.1.3. Sont interdites les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RD.

3.2. Voirie

3.2.1. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2.2. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes:

- largeur minimale de chaussée : 5,5 m
- largeur minimale de plate-forme : 8m

3.2.3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage de logement de fonction ou d'activités nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 . Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction et installation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement s'il est raccordé au réseau public d'eau potable.

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

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

Toute construction et installation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

4.2.3. Eaux pluviales

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

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

Les aménagements ou projets visés aux articles L. 214-1 et L. 511-1 du Code de l'environnement auront pour objectif de respecter un débit de fuite de 3l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5l/s/ha.

4.3. Electricité - Téléphone – Télédiffusion

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

ARTICLE 1AUe 5 - SURFACE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1. **Hors agglomération**, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter, par rapport à l'axe des RD90 et 93, un recul minimal de 25 m et 15 mètres minimum de l'axe pour les équipements directement liés à la gestion et l'exploitation des voies.

Commune de Bouée

6.2. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait minimum de 5m de l'alignement des différentes voies existantes, à modifier, ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives dans le respect des dispositions de sécurité en vigueur (réalisation d'un mur coupe-feu). En cas de non implantation en limites séparatives une marge minimale de 3m doit être respectée.
- soit à une distance minimale de 3m par rapport à chacune des limites.

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

Sans objet

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2. La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 10 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur ne s'applique pas aux éléments techniques type cheminées, antennes...

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

11.2. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80m de hauteur - la partie maçonnée étant limitée à 0,80m de hauteur.

Les clôtures en plaques de béton moulé sont interdites.

Les clôtures en limite des zones agricoles ou naturelles doivent être doublées de haies d'essences bocagères (1/3 de persistants et 2/3 de caducs).

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Constructions à usage de logement de fonction

Un garage et une place de stationnement par logement.

12.2. Constructions à usage de bureaux et services :

Une place minimum de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce:

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise:

- entre 50 et 100 m² de surface de vente : 1 place minimum
- au-delà de 100 m² de surface de vente : 1 place minimum par fraction de 50 m² de surface de vente

12.4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts:

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.5. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations identifiées au plan de zonage doivent être réalisées et/ou valorisées.

13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement végétalisés.

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

Sans objet

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- La zone agricole A
- La zone agricole Ai

CHAPITRE 1 - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses agronomiques du sol et de la richesse du sol et du sous-sol, ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée à l'activité agricole.

Cette zone comprend **un secteur Ai**, à vocation agricole mais où toute construction est interdite.

Rappel : l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment les constructions à usage d'habitation, d'industrie, de commerce...

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

En zone A sont admis les éléments suivant à conditions d'être liés à l'activité agricole

- les constructions, aménagements et installations liées à l'exploitation agricole, à l'élevage, ou à l'usage agricole
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition d'être implantées à plus de 100 m du périmètre des zones urbaines ou d'urbanisation future.
- les logements de fonction des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et à condition d'être implantés soit à une distance maximale de 150 mètres à partir des bâtiments existants de l'exploitation, soit dans la continuité du bâti existant situé à proximité (hameau, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.
- l'aménagement, l'extension, la mise aux normes ou le changement de destination ou d'affectation de bâtiments existants, et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à condition d'être lié à l'activité agricole ou dans le cadre d'activité de diversification agricole assurant la pérennité de celle-ci.
- l'aménagement, l'extension mesurée, la reconstruction après sinistre des logements d'habitation autorisés dans la zone.
- la construction d'annexes aux constructions existantes autorisées dans la zone,
- les affouillements ou exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone,

- les équipements publics ou d'intérêt général liés aux réseaux (assainissement, eau potable, électricité, téléphone, château d'eau, ouvrages hydrauliques etc) à la gestion des voies,
- les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

En zone Ai, seuls sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt général liés aux réseaux (assainissement, eau potable, électricité, téléphone, château d'eau, ouvrages hydrauliques etc), ou à la gestion des voies

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

3.1.3. 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.

3.1.4. Tout nouvel accès direct sur les routes départementales est interdit.

3.2. Voirie

Sans objet.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante autorisée en vertu de l'article A2 sont interdits.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction d'habitation autorisée doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est admis à condition de respecter la législation en vigueur.

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

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être admis.

4.2.3. Eaux pluviales

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

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

4.3. Electricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A2 sont interdits.

ARTICLE A 5 - SURFACE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 10m minimum par rapport à l'axe des différentes voies.

Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter, par rapport à l'axe des RD90 et 93, un recul minimal de 25 m et 15 mètres minimum de l'axe pour les équipements directement liés à la gestion et l'exploitation des voies.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3m,
- soit à une distance des limites au moins égale à 3m.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles lorsqu'il s'agit d'extensions de constructions ne respectant pas ces dispositions.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec
- l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Une pente de toit différente peut être acceptée en cas d'installations d'équipements liés aux énergies renouvelables (type panneaux solaires photovoltaïques ou chauffe-eaux solaires) ou liés à l'habitat bioclimatique (type toitures végétalisées) ; dans ce cas, ces dispositifs photovoltaïques et chauffe-eau solaire doivent d'être intégrés en toiture sauf sur les bâtiments agricoles.

Certains éléments d'accompagnement en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés. Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

11.3. Clôtures :

Les clôtures en béton moulé sont interdites. Les haies et les murs en pierres apparentes existants doivent être conservés. Leur hauteur est limitée à 1,80 m maximum.

Pour ne pas réduire la visibilité dans les carrefours importants, il peut être demandé, sur une longueur maximum de 10 m de part et d'autre de l'intersection des alignements :

- de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques,
- de réduire la hauteur des clôtures

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattage d'arbres classés comme espaces boisés remarquables sont soumis à autorisation du maire – les arbres sont les seuls concernés par ces dispositions.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- La zone Nh : zone naturelle des hameaux où existent des constructions
- La zone Nla : zone naturelle en cœur de bourg
- La zone Nle : zone naturelle à vocation d'équipements collectifs
- La zone Nl : zone naturelle de loisirs
- La zone Np : zone naturelle des hameaux présentant une richesse patrimoniale et ou architecturale
- La zone Ns : zone naturelle stricte
- La zone Nsn : zone naturelle stricte en site Natura 2000 et zones humides

CHAPITRE 1 - ZONE Nh

CARACTERE DE LA ZONE Nh

La zone Nh correspond aux secteurs de hameaux où sont autorisées les extensions mesurées, les réhabilitations, les changements de destination et les annexes.

Rappel : l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ou général ainsi que les équipements liés aux réseaux, à l'exploitation ou la gestion de la voirie ou aux ouvrages hydrauliques (assainissement, eaux pluviales...)

2. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

3. Les chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

4. Les équipements et installations liées ou nécessaires aux ouvrages hydrauliques (ex assainissement autonome) ou d'irrigation.

5. La réfection et l'aménagement des voies existantes

6. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre dans les deux ans, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.

7. Est admis l'habitat aux conditions suivantes :

- La réfection, la rénovation et l'extension aux conditions suivantes :
 - Jusqu'à 100m² de surface de plancher existante, l'extension peut être de 40m² maximum
 - Au-delà de 100m² de surface de plancher, l'extension ne doit pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU avec ou sans création de logement, tout en restant inférieur à 80m²
- Les changements de destination ou d'affectation à condition de se situer en dehors des périmètres de réciprocité agricole, de rester dans le volume existant et de concerner un bâtiment de qualité reconnu par ses matériaux et sa volumétrie. Le nombre de logements créés dépendra de la capacité des réseaux et de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

- En l'absence d'assainissement collectif, les extensions mesurées et les changements de destination sont autorisés à condition que la création ou l'extension de l'installation d'assainissement autonome soit réalisable.

8. Les annexes et leur extension à condition d'être liées à une construction autorisée dans la zone.

9. L'extension des constructions existantes autorisées ne générant pas de surface habitable à condition de ne pas représenter plus de 1/3 de surface de plancher existante.

10. Les piscines à condition d'être liées à une construction d'habitation autorisée dans la zone

ARTICLE Nh 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle est également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, et si l'accès ne présente pas 4 m minimum lorsqu'il dessert plus d'un logement. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD17. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

De plus, les nouveaux accès directs sur la RD93 et la RD90 sur les hameaux du Chatelier, La Pièce Neuve et La Basse Noé sont interdits.

2. Voirie

Sans objet.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilité technique, l'alimentation par puits ou forage est autorisée à condition d'être conforme à la législation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que le pétitionnaire justifie le choix d'une filière appropriée conforme à la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux résiduaires

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

4.2.4. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE Nh 5 - SURFACE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 Le nu de la façade principale des constructions doit être implanté en retrait des différentes voies départementales existantes ou à créer dans les conditions suivantes :

- RD17 : hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions devront respecter un recul minimal de 35 m pour les extensions et les changements de destination à vocation d'activité et les bâtiments agricoles, ainsi que les annexes ;
- RD90 et 93 : hors espaces urbanisés et hors agglomération, 25 mètres minimum de l'axe pour les constructions autres que les équipements directement liés à la gestion et l'exploitation des voies et 15 mètres minimum de l'axe pour les équipements directement liés à la gestion et l'exploitation des voies ;

6.2 Le nu de la façade principale des constructions doit être implanté en retrait de 10 mètres minimum de l'axe des autres voies existantes ou à créer.

Des implantations autres peuvent être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale et urbaine :

- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile; dans ce cas, le recul ci-dessus s'applique par rapport à la route départementale.
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge;
- Pour l'extension en hauteur des constructions existantes ayant une implantation différente.
- lorsque le projet de construction se situe à proximité d'une construction existante ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet devra se situer au minimum dans le prolongement de la construction existante;

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

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit en limite séparative d'un seul coté; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m.
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Des implantations différentes pourront être imposées pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale :

- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- lorsqu'il s'agit d'une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles. Toutefois, dans ce cas, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul initiale.
- si il y a nécessité de maintenir une haie, un talus, une clôture dont l'intérêt justifie la préservation.
- si il y a nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux.

Des dispositions différentes pourront également être autorisées pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (postes de transformation, EDF, abri voyageurs). En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

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

Sans objet.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau. La hauteur des annexes est limitée à 3.2 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec
- l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Une pente de toit différente peut être acceptée en cas d'installations d'équipements liés aux énergies renouvelables (type panneaux solaires photovoltaïques ou chauffe-eaux solaires) ou liés à l'habitat bioclimatique (type toiture végétalisées) ; dans ce cas, ces dispositifs photovoltaïques et chauffe-eau solaire doivent d'être intégrés et encastrés en toiture. Les fenêtres (type velux) doivent être encastrées en toiture.

Certains éléments d'accompagnement en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés. Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

11.3 Clôtures

Les clôtures en béton moulé sont interdites. Les haies ou arbres existants de valeur intéressante doivent être valorisés et intégrés, dans la mesure du possible. Leur hauteur est limitée à 1,80 m maximum.

Pour ne pas réduire la visibilité dans les carrefours importants, il peut être demandé, sur une longueur maximum de 10 m de part et d'autre de l'intersection des alignements :

- de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques,
- de réduire la hauteur des clôtures.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 Annexes

Elles doivent être implantées en harmonie avec les volumes principaux.

ARTICLE Nh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattage d'arbres classés comme espaces boisés remarquables sont soumis à autorisation du maire – les arbres sont les seuls concernés par ces dispositions.

ARTICLE Nh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 2 – ZONE Nla

CARACTERE DE LA ZONE Nla

Cette zone délimite les espaces naturels du cœur de bourg à préserver en raison de la valeur d'espace vert à usage public ou d'espace naturel privé qu'ils représentent.

Rappel : l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE Nla 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Nla 2

ARTICLE Nla 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1. Les installations sportives et de loisirs de plein air, les aires de jeux de plein air, les parcours de santé, les aires de stationnement ouverts au public, les cheminements doux, et tout le mobilier afférent, à condition d'être des éléments amovibles et démontables.

2. Les installations de sanitaires et locaux techniques à condition d'être liés aux activités autorisées.

3. Les installations et aménagements liés à la voirie ou aux réseaux ainsi que ceux liés à la gestion hydraulique.

4. Les affouillements et exhaussements du sol visés indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige.

ARTICLE Nla 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Sans objet

2. Voirie

Sans objet

ARTICLE Nla 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

4.3. Réseaux divers

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE N1a 5 – SURFACE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N1a 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à partir de l'alignement.

Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter, par rapport à l'axe des RD90 et 93, un recul minimal de 25 m et 15 mètres minimum de l'axe pour les équipements directement liés à la gestion et l'exploitation des voies.

ARTICLE N1a 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter à partir des limites séparatives.

ARTICLE N1a 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N1a 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N1a 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 3.5m à l'égout du toit.

ARTICLE N^{la} 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'utilisation de matériaux de récupération type tôle, poteaux... est interdite.

Les clôtures en béton moulé sont interdites. Leur hauteur est limitée à 1,80 m maximum.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE N^{la} 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N^{la} 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres et arbustes existants devront être maintenus ou remplacés.

Les espèces plantées devront rappeler le paysage de bocage environnant. Les résineux sont proscrits en plantation d'alignement ou en haie.

ARTICLE N^{la} 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 3 – ZONE N1e

CARACTERE DE LA ZONE N1e

Cette zone délimite les espaces à vocation d'équipements collectifs comme la station d'épuration de la Paclais.

Rappel : l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE N1e 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N1e 2.

ARTICLE N1e 2- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A condition de réaliser une étude d'incidence Loi sur l'eau et Natura 2000, sont autorisés :

1. Les installations, aménagement et constructions liées à la station d'épuration et aux ouvrages hydrauliques.
2. Les affouillements et exhaussements du sol visés indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige.

ARTICLE N1e 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Sans objet.

2. Voirie

Sans objet.

ARTICLE N1e 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE N1e 5 – SURFACE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N1e 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à partir de l'alignement.

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

Les constructions peuvent s'implanter à partir des limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m maximum.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE N° 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

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

Les coupes et abattage d'arbres classés comme espaces boisés remarquables sont soumis à autorisation du maire – les arbres sont les seuls concernés par ces dispositions.

ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 4 – ZONE NI

CARACTERE DE LA ZONE NI

La zone NI est une zone à vocation touristique liée à la Loire et à la valorisation du site de l'ancien port de Rohars.

ARTICLE NI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NI 2 et notamment :

- les affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction, d'exploitation ou d'aménagement admis dans la zone ;
- les remblayages des zones humides et tous travaux contrariant le régime hydraulique existant sauf ceux admis ou admis sous condition ;
- les assèchements, drainage et mises en eau des zones humides, et la création de plans d'eau ;

ARTICLE NI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

2.1 Sont sous condition d'une bonne insertion dans le site :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaire à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces,
- les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux, aux voies et équipement d'intérêt collectif ;

2.2 Les seules opérations autorisées d'affouillements, exhaussements de sols ou dépôts de matériaux concerneront :

- l'entretien et le curage de fossés de marais,
- les projets de compensation liés à la destruction de zones humides ;

2.3 Tout projet en site classé nécessitera une autorisation préfectorale ou ministérielle et toute modification de l'aspect du site classé est a priori interdite sauf autorisation spéciale (article L. 341-10 du Code de l'environnement).

ARTICLE NI 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE N° 5 – SURFACE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être édifiées à partir de l’alignement.

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

Les constructions peuvent être édifiées à partir des limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m maximum.

ARTICLE N° 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 5 – ZONE Np

CARACTERE DE LA ZONE Np

La zone Np est une zone où existent des occupations qu'il convient de pérenniser. Cette zone a pour vocation la mise en valeur du bâti de caractère architectural ou patrimonial.

Rappel : l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE Np 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Np2. De plus sont interdites les démolitions n'ayant pas fait l'objet d'un accord de permis de démolir.

ARTICLE Np 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

2.1 L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes pour un usage d'habitation, d'artisanat, de tourisme à condition que le projet conserve le gabarit d'ensemble et à condition :

- Jusqu'à 100m² de surface de plancher existante, l'extension peut être de 40m² maximum de surface de plancher ;
- Au-delà de 100m² de surface de plancher, l'extension ne doit pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU avec ou sans création de logement, tout en restant inférieur à 80m².

2.2 Le changement de destination ou d'affectation d'une construction existante à la date de publication du P.L.U. à condition :

- que les périmètres agricoles de réciprocité soient respectés,
- que l'aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
- que la destination ou l'affectation nouvelle soit à vocation d'habitation ou d'activité de loisirs, culturelle, d'hébergement, de restauration, d'artisanat d'art (production ou vente),
- que la création de surface de plancher s'inscrive dans le volume existant,

2.3 La rénovation et la réhabilitation en tout ou partie des constructions ainsi que les constructions ayant pour objet la reconstruction d'une ruine d'un ancien bâti de valeur patrimoniale à condition :

- d'assurer une bonne insertion dans le site,
- de respecter le gabarit et la volumétrie globale de l'ensemble du bâti dans lequel il s'insère,
- de respecter le bâti traditionnel par la trame des ouvertures, la volumétrie, les matériaux sans pour cela interdire la modernité,

2.4 Les constructions d'annexes à condition d'être liées aux constructions et occupations autorisées.

2.5 Les équipements d'infrastructure qui ne peuvent pas être localisés ailleurs pour des raisons techniques (transformateurs d'électricité, ligne de transport ou de distribution d'énergie, antenne, éolienne, irrigation ...).

2.6 Les exhaussements et affouillements à condition d'être rendus nécessaires à l'entretien des lieux ou d'être liés et nécessaires aux activités et occupations autorisées, sauf pour La Chapelle Sainte-Anne où seuls sont autorisés les décapages et nettoyages superficiels des sols.

2.7 Les cheminements piétons à condition de respecter l'environnement du site.

2.8 En l'absence d'assainissement collectif, les extensions mesurées et les changements de destination sont autorisés à condition que la création ou l'extension de l'installation d'assainissement autonome soit réalisable.

2.9 Les piscines à condition d'être liées à une construction d'habitation autorisée dans la zone, sauf pour La Chapelle Sainte-Anne où elles sont interdites du fait de la sensibilité du site classé en Natura 2000.

ARTICLE Np3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

Voirie :

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

ARTICLE Np 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est admise.

4.2. Assainissement :

4.2.1 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que le pétitionnaire justifie le choix d'une filière appropriée conforme à la législation en vigueur.

4.2.3 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

4.3. Réseaux divers :

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE Np 5 - SURFACE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 Le nu de la façade principale des constructions doit être implanté en retrait de la route départementale existante ou à créer dans les conditions suivantes :

- RD : 25 mètres minimum de l'axe pour les constructions autres que les équipements directement liés à la gestion et l'exploitation des voies et 15 mètres minimum de l'axe pour les équipements directement liés à la gestion et l'exploitation des voies ;

6.2 Le nu de la façade principale des constructions doit être implanté en retrait de 10 mètres minimum de l'axe des autres voies existantes ou à créer.

Des implantations autres peuvent être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale et urbaine :

- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile; dans ce cas, le recul ci-dessus s'applique par rapport à la route départementale ;
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge ;
- pour l'extension en hauteur des constructions existantes ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction se situe à proximité d'une construction existante ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet devra se situer au minimum dans le prolongement de la construction existante ;

ARTICLE Np7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit en limite séparative d'un seul coté; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m.
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale :

- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- lorsqu'il s'agit d'une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles. Toutefois, dans ce cas, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul initiale.
- si il y a nécessité de maintenir une haie, un talus, une clôture dont l'intérêt justifie la préservation.
- si il y a nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux.

Des dispositions différentes pourront également être autorisées pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, EDF, abri voyageurs). En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

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

Sans objet.

ARTICLE Np 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Np 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 6m à l'égout des toits. Une hauteur supérieure de 1.5 m supplémentaire peut être autorisée à condition que celle-ci soit accordée pour permettre au projet de s'inscrire dans la continuité des hauteurs de la construction à laquelle elle s'adosse, et de ne pas porter atteinte au paysage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La hauteur des annexes est limitée à 3.2m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

ARTICLE Np 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. L'aspect des constructions

Les projets doivent s'inscrire dans l'architecture locale par la trame des ouvertures, la volumétrie, les matériaux sans pour cela interdire la modernité. Ils doivent présenter des proportions et des volumétries en accord avec constructions auxquelles ils se rapportent.

Dans tous les cas, l'aspect originel de la construction doit être respecté (trame et forme des ouvertures, volumétrie général, gabarit, matériaux) sans réaliser un pastiche, ni interdire la modernité.

11.2. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les cheminées doivent être axées sur le faitage ou en être le plus proche possible.

Les fenêtres (type velux) doivent être encastrées en toiture.

11.3. Clôtures

Les clôtures en béton moulé sont interdites. Les haies ou arbres existants de valeur intéressante doivent être valorisés. Les murs en pierre existants doivent être conservés ou remis en état. Leur hauteur est limitée à 1,80 m maximum.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4. Annexes

Elles doivent être implantées en harmonie avec les volumes principaux. Les matériaux type tôle, fibro ainsi que les matériaux de fortune dont la tenue dans le temps n'est pas garantie, sont interdits. Les matériaux bruts destinés à être enduit ou peints doivent être enduits ou peints et s'harmoniser avec l'architecture locale.

ARTICLE Np 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

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

Les coupes et abattage d'arbres classés comme espaces boisés remarquables sont soumis à autorisation du maire – les arbres sont les seuls concernés par ces dispositions.

ARTICLE Np 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 6 – ZONE Ns

CARACTERE DE LA ZONE Ns

Cette zone comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage. Elle comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances.

Rappel : l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE Ns 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ns 2 et notamment les constructions à usage d'habitation etc...

ARTICLE Ns 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

A condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages, sont autorisés :

2.1 Les équipements publics liés aux réseaux (assainissement, eau potable, électricité, téléphone, château d'eau, etc...), à l'exploitation et à la gestion du réseau routier ainsi que les ouvrages hydrauliques.

2.2 Les cheminements piétons et le mobilier liés aux indications touristiques

2.3 Les exhaussement et les affouillements rendus nécessaire pour la réalisation des occupations autorisées dans la zone, et pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique.

2.4 Les ouvrages techniques et les constructions liées et nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.

2.5 Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, passerelles, postes de secours, sanitaires, observatoires liés à la mise en valeur des marais...),

2.6 Les ouvrages et aménagements liés et rendus nécessaires à l'activité agricole. Les parcs de contention sont autorisés à condition de ne pas dépasser une SHOB de 200 m², d'être intégrés au paysage et d'être réversibles.

2.7 Les abris et installations nécessaires aux ouvrages hydrauliques.

2.8 L'entretien des chemins.

2.9 Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

ARTICLE Ns 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Hors agglomération, les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD17. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2 Voirie

Sans objet.

ARTICLE Ns 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE Ns 5 - SURFACE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ns 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées peuvent s'implantées à partir de l'alignement.

Cependant, **hors agglomération**, le nu de la façade principale des constructions devra respecter un recul minimal de 35 m vis-à-vis la **RD17** lorsqu'il s'agit d'extensions et de changements de destination à vocation d'activité et de bâtiments agricoles, ou d'annexes.

Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter, par rapport à l'axe des **RD90 et 93**, un recul minimal de 25 m et 15 mètres minimum de l'axe pour les équipements directement liés à la gestion et l'exploitation des voies.

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

Les constructions autorisées peuvent s'implantées à partir des limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE Ns 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ns 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ns 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m maximum.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE Ns 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE Ns 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattage d'arbres classés comme espaces boisés remarquables sont soumis à autorisation du maire – les arbres sont les seuls concernés par ces dispositions.

ARTICLE Ns 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU' SOL

Sans objet.

CHAPITRE 7 – ZONE Nsn

CARACTERE DE LA ZONE Nsn

Cette zone comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage compris dans le périmètre Natura 2000 et identifiés comme zones humides.

ARTICLE Nsn 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nsn 2 et notamment :

- les affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction, d'exploitation ou d'aménagement admis dans la zone ;
- les remblayages des zones humides et tous travaux contrariant le régime hydraulique existant sauf ceux admis ou admis sous condition ;
- les assèchements, drainage et mises en eau des zones humides, et la création de plans d'eau ;

ARTICLE Nsn 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

2.1 Sont sous condition d'une bonne insertion dans le site :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaire à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces,
- les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux, aux voies et équipement d'intérêt collectif ;
- **Les parcs de contention** à condition de ne pas dépasser une SHOBS de 200 m², d'être intégrés au paysage et d'être réversibles.

2.2 Les seules opérations autorisées d'affouillements, exhaussements de sols ou dépôts de matériaux concerneront :

- l'entretien et le curage de fossés de marais,
- les projets de compensation liés à la destruction de zones humides ;

2.3 Tout projet en site classé nécessitera une autorisation préfectorale ou ministérielle et toute modification de l'aspect du site classé est a priori interdite sauf autorisation spéciale (article L. 341-10 du Code de l'environnement).

ARTICLE Nsn 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Sans objet.

3.2 Voirie

Sans objet.

ARTICLE Nsn 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE Nsn 5 - SURFACE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Nsn 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées peuvent s'implantées à partir de l'alignement.

Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter, par rapport à l'axe des RD90 et 93, un recul minimal de 25 m et 15 mètres minimum de l'axe pour les équipements directement liés à la gestion et l'exploitation des voies.

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

Les constructions autorisées peuvent s'implantées à partir des limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE Nsn 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Nsn 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Nsn 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m maximum.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de

Commune de Bouée

clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE Nsn 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE Nsn 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattage d'arbres classés comme espaces boisés remarquables sont soumis à autorisation du maire – les arbres sont les seuls concernés par ces dispositions.

ARTICLE Nsn 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU' SOL

Sans objet.