

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

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

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

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

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

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

- ✓ Les constructions et installations liées aux divers réseaux, sous réserves qu'elles ne puissent être implantées en d'autres lieux et pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à la restauration, ou la création de zones humides.
- ✓ Toute suppression totale ou partielle des haies protégées en application de l'article L.123.1.5.III.2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme (voir identification aux documents graphiques) est soumise à autorisation préalable de la commune. Leur suppression pourra être autorisée dans le cas de création d'accès ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'activité agricole.

➤ dans les zones N :

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

- ✓ Les constructions et installations liées aux divers réseaux, sous réserves qu'elles ne puissent être implantées en d'autres lieux et pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas
- ✓ Toute suppression totale ou partielle des haies protégées en application de l'article L.123.1.5.III.2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme (voir identification aux documents graphiques) est soumise à autorisation préalable de la commune.
- ✓ La démolition des bâtiments identifiés au document graphique sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- ✓ Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques, sous réserve :
 - de disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur
 - que la nouvelle destination soit l'habitation,
 - d'être situé à plus de 100 m de tout bâtiment ou installation d'exploitation agricole.

ARTICLE N 3 - Accès et Voirie :

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

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

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

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

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

ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux :

1°/ - Eau potable :

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

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

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

3°/ -Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains :

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

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

Les constructions doivent être édifiées :

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :

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

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

ARTICLE N 10 - Hauteur* maximale des constructions.

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

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions

Généralités

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

Enduits, bardage et peintures de ravalement

- Le blanc pur n'est pas autorisé.

Couvertures- toitures

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

Clôtures

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

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

ARTICLE N 12 - Stationnement ;

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

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

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

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

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

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

Espaces boisés classés :

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

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol :

Non réglementé