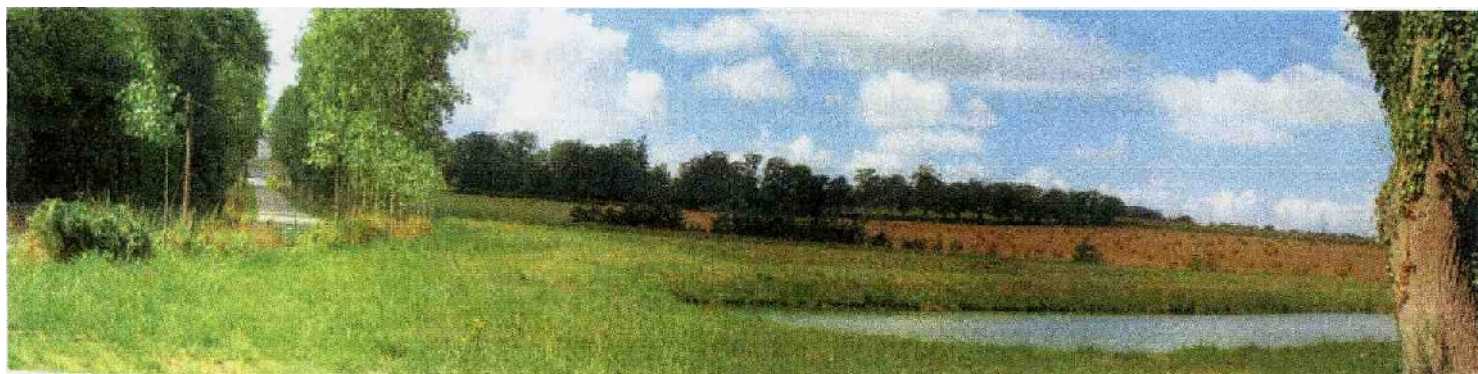


Commune de CHANTELOUP

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

2007



PRIGENT & ASSOCIES

Atelier d'Urbanisme

bureau d'études en aménagement - 25 bis Boulevard de la Liberté 35 000

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
Chapitre I	Règlement applicable aux secteurs Uc, Ue, Uh et Ui	10
Chapitre II	Règlement applicable aux secteurs Ua	17
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	22
Chapitre I	Règlement applicable aux secteurs 1AUc, 1AUe	23
Chapitre II	Règlement applicable aux secteurs 2AU, 3AU	30
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	34
Chapitre I	Règlement applicable à la zone A	35
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	41
Chapitre I	Règlement applicable aux secteurs N, Nh, Nr, Na, NPb, NPI, Nk	42
ANNEXES		
Annexe 1	Règles relatives au calcul des places de stationnement	48

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

Les références aux articles du Code de l'Urbanisme sont ceux en vigueur à la date de la réalisation du document. Ce règlement ne tient pas compte de la réforme sur les autorisations d'occuper le sol (ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 et décret n°2007-18 du 5 janvier 2007) dont les articles trouveront application à compter du 1er octobre 2007.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CHANTELOUP

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

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111 15 et R 111-21.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

–les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,

–les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,

–les dispositions de la Loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole sur le droit de l'urbanisme faisant référence à l'ajout du Code Rural de l'article L.111-3 ayant par ailleurs modifié l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

–les dispositions de la loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive et ses modifications notamment :

l'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : «Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modification de la consistance des opérations»

–la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal : «Toute découverte archéologique fortuite (poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél 02 99 84 59 00)»

–la protection des collections publiques contre les actes de malveillances (art.332-2 du Code Pénal) «Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au

cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 332»

–les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 et ses modifications sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

–les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,

- les dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 février 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- la police des installations classées, issue de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, est codifiée aux articles L.511-1 du Code de l'environnement. Elle est complétée par le décret 77-1133 du 21 septembre 1977, texte de nombreuses fois modifié.

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître.

Il s'agit des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

c. Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et à l'exploitation agricole.

d. Les zones naturelles et forestières dites «zones N»

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 - DÉFINITIONS

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre des points de référence de l'édifice (faitage, égout du toit, acrotère) et leurs projections verticales sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

- **Faitage** : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

- **Egout du toit** : Ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

- **Accrotère** : Élément d'une façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse à la périphérie du bâtiment.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas assimilables à des voies. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

Dépendance :

Construction accessoire à la construction principale (abri de jardin, garage, remise....) sans communication interne avec celle-ci.

Annexe :

Construction accolée à la construction principale avec communication interne.

ARTICLE 6 - DENSITE**Emprise au sol - Coefficient d'emprise au sol**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain. Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

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

Coefficient d'occupation du sol

Les modalités de calcul du Coefficient d'Occupation du Sol (COS) à prendre en compte sont définies à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme, elles peuvent être amenées à évoluer avec les modifications futures du Code de l'Urbanisme.

Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports (y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).) dès lors qu'ils sont ouverts au public;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ;

- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.
- tous travaux ayant pour effet de détruire, même partiellement, un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, 6 Rue du Chapitre — 35000 RENNES - tel : 02 99 84 59 00

Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : «le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques».

ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier et, quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

ARTICLE 11 - ZONES HUMIDES

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.212-3 du Code de l'Environnement, et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vaine (SAGE Vaine) approuvé par arrêté préfectoral du 1er Avril 2003, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares) et zones humides d'intérêt local est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS U_c, U_e, U_h et U_I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones urbaines sont dites «zones U». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U essentiellement réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat comprend :

- Le secteur U_c concerne le centre bourg. Il correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.
- Le secteur U_e correspond aux extensions plus récentes, où se côtoient en faible densité et en ordre discontinu habitat et équipements publics.
- Le secteur U_h correspond aux anciens hameaux aujourd'hui englobés dans l'urbanisation du bourg. Il comprend des constructions anciennes en longères, souvent implantées à la perpendiculaire par rapport aux voies.
- Le secteur U_I correspond à une la zone urbaine à vocation de loisirs, de faible densité. Il comprend des constructions à vocation d'équipement de loisirs.

Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares) et zones humides d'intérêt local repérés au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

En application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans les secteurs repérés au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et pour les bâtiments repérés individuellement au titre de ce même article.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- Les établissements, installations, utilisations étant incompatibles avec la salubrité, la

tranquillité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction visés au § a,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Les dépendances détachées de la construction principale, de plus de 6 m de hauteur au point le plus haut et de plus de 55m² d'emprise au sol.

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCES

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. Elles doivent permettre d'assurer la sécurité des piétons.

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 et comporter une chaussée d'au moins 3 m 50 de largeur.

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 7 constructions à usage d'habitation ou d'activité.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par :

- les pistes cyclables
- les sentiers piétons
- les sentiers touristiques

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés...).

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions principales doivent être implantées suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE
---------	------------------------------------

Uc	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques Toutefois, la construction en retrait d'un maximum de 3 mètres peut être autorisée, sous réserve que la continuité bâtie en limite de voie soit assurée par un muret ou des dépendances ou annexes.
Ue	A au moins 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques
Uh	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques Toutefois, la construction en retrait de 3 mètres (en 1 ou plusieurs points du bâtiment) peut être autorisée, sous réserve que la continuité bâtie en limite de voie soit assurée par une clôture ou des dépendances ou annexes.
Ui	A une distance maximum de 10 mètres des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Toutefois, s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement des constructions avoisinantes, lorsqu'il existe.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment), où dans le cas de constructions n'ayant pas été régulièrement édifiées.

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

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Uc	Sur chacune des limites séparatives latérales. Toutefois, les constructions principales peuvent ne jouxter qu'une des limites
Ue	Lorsque les constructions principales ne jouxtent pas une limite latérale, elles doivent être implantées en retrait avec une distance minimale de 3 mètres de celle-ci. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres du fond de
Uh	Les constructions principales devront jouxter au moins une limite séparative latérale dans une bande d'une profondeur de 12 mètres à partir de l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
Ui	En retrait de toutes les limites séparatives d'une distance égale à la hauteur maximale du bâtiment avec une distance minimale de 5 mètres

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

Non réglementé

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes et dépendances, ne pourra excéder les pourcentages prévus ci-dessous :

SECTEUR	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
Uc	Non réglementé
Ue	30 % de la surface du terrain
Uh	30 % de la surface du terrain
UI	Non réglementé

Par ailleurs, l'emprise au sol des dépendances est limitée à 55m² (au total).

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales et de leurs annexes, mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux :

- à l'égout de toiture
- au faîtage,
- à l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...),

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAÎTAGE	ACROTÈRE
Uc	8 m 00	12 m	Pas de toit terrasse
Ue	6 m 50	9,5m	6 m 50
Uh	6 m 50	9,5m	6 m 50
UI	7 m 50	9m	7 m 50

En secteur Uc, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions contiguës.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des dépendances est fixée à 6 mètres au point le plus haut de la construction.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS -

Aspect général des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. En particulier, les matériaux de construction destinés à être enduits doivent être enduits.

Les couleurs apparentes en zone U devront avoir une tonalité discrète en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle du secteur. Les couleurs vives sont proscrites.

Les bâtiments d'intérêt architectural repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1. 7° doivent être préservés. Seront repris les matériaux, mise en oeuvre et aspect d'origine dans la conservation ou la restitution, dans le domaine du possible, des données d'origine de la construction. La création de nouvelles ouvertures en façade principale est interdite, l'extension de ces constructions est interdite.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés,

Le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses (interdites en secteur Uc), sera l'ardoise ou tout matériau présentant une couleur similaire.

Les annexes doivent avoir un aspect et un volume s'accordant avec celui de la construction existante.

En secteur Uc :

La teinte des matériaux utilisée sera plutôt foncée et neutre. Elle devra se rapprocher de la couleur de l'ardoise, de la pierre locale ou de la terre.

Dans ce secteur, les toitures terrasses sont interdites.

Clôtures :

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts, ainsi que les plaques de béton ou panneaux plastiques et les haies monospécifiques taillées de conifères (*thujas, chamaecyparis, x cupressocyparis...*)

Les clôtures, végétales ou minérales, pré-existantes et de bonne qualité (telles que les murs de pierre, haies bocagères résiduelles) doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures seront d'un style simple. Elles seront constituées de matériaux de bonne qualité et adaptés à cet usage, en harmonie avec les clôtures pré-existantes de qualité.

Les clôtures nouvellement créées et donnant sur les voies et emprises publiques ne pourront excéder

une hauteur de 1m50.

ARTICLE U 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être rendu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE U 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les haies bocagères et talus existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité technique ou architecturale, ils doivent être remplacés par des plantations d'essences bocagères ou d'arbustes d'allure champêtre.

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comprendre :

- au moins 8 % d'espaces libres paysagers (hors voirie et stationnement) en secteur Uc
- au moins 12%. d'espaces libres paysagers (hors voirie et stationnement) en secteur Ue

Pour l'ensemble des secteurs, les espaces libres et paysagers, pour les opérations de plus de 3 constructions, ou comprenant une construction à usage de loisirs/sports, doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les valeurs de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) des différents secteurs sont indiquées au tableau suivant :

SECTEUR	VALEUR DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Uc	1,2
Ue	0,6
Uh	0,6
Ui	Non réglementé

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur Ua regroupe les établissements artisanaux, commerciaux, les petites industries ou les dépôts ainsi que toute installation privée ou publique non souhaitable dans les autres secteurs de la zone urbaine, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Les établissements industriels, qui nécessitent un niveau d'équipement adapté et des critères d'environnement spécifiques, peuvent en être exclus.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares) et zones humides d'intérêt local repérés au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

En application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans les secteurs repérés au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et pour les bâtiments repérés individuellement au titre de ce même article.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ua 2,

L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés quelle qu'en soit la durée,

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.

Les établissements industriels incompatibles avec les secteurs d'habitat proches, ou avec le caractère artisanal et commercial de la zone, en raison de leurs nuisances.

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

Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être destinées au gardiennage, lorsque la présence permanente d'une personne est nécessaire pour assurer la surveillance des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'elles soient annexées au bâtiment principal d'activité,

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

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. Elles doivent permettre d'assurer la sécurité des piétons.

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 et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

Pour les opérations dont l'accès se fait sur la Rue de Bellevue ou sur le chemin départemental n°82; il sera demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Aucune opération ne peut être desservie par ;

- les pistes cyclables
- les sentiers piétons
- les sentiers touristiques

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

Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être destinées au gardiennage, lorsque la présence permanente d'une personne est nécessaire pour assurer la surveillance des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'elles soient annexées au bâtiment principal d'activité,

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

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. Elles doivent permettre d'assurer la sécurité des piétons.

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 et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

Pour les opérations dont l'accès se fait sur la Rue de Bellevue ou sur le chemin départemental n°82; il sera demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Aucune opération ne peut être desservie par :

- les pistes cyclables
- les sentiers piétons
- les sentiers touristiques

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

Électricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sur son terrain.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la mise en place d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et à la réceptivité du milieu.

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

Le retrait exigé des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est d'au moins 5 m. Dans cette marge de recul, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

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

Toutes les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'une distance égale à la hauteur maximale du bâtiment avec une distance minimale égale à 5 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faitage et à 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture. Cette hauteur ne s'applique pas aux installations techniques particulières et nécessaires telles que les cheminées, grues, pylônes...

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -

Aspect des constructions

Tout projet de construction devra présenter un volume simple, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

L'emploi de la tôle ondulée en couverture est interdit.

Les enseignes, panneaux et autres éléments de signalétique devront s'inscrire dans l'enveloppe des constructions.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle du secteur.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple plastifié vert sur poteaux métalliques dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2.00 m, doublé obligatoirement d'une haie végétale composée d'essences bocagères ou d'arbustes d'aspect champêtre.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1. Les aires de stationnement doivent être paysagées de façon à atténuer l'impact visuel des véhicules.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être rendu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations, haies bocagères et talus existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'aspect champêtre (essences bocagères, arbustes à fleurs, fruitiers...).

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

–les défrichements,

–toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Des plantations d'arbres de haute tige (les peupliers et les haies de conifères sont interdits) sont imposées avec un minimum de 1 arbre par 150 m² de terrain non construit et non utilisé pour le stockage ou le stationnement.

Les marges d'isolement et limites de terrains, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées (les peupliers et haies de conifères sont interdits).

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AU est une zone non ou insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future.

L'objectif est de réaliser des opérations permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée par l'équipement en réseaux divers de la zone et par la réalisation d'un schéma d'ensemble sur toute la zone.

Toutes opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une orientation d'aménagement devront être compatibles avec celle-ci.

La zone 1 AU comprend :

le secteur 1AUc (incluant les sous-secteurs 1AUc1 et 1AUc2) : situé en centre bourg, il est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale (commerces notamment).

le secteur 1 AUe : situé en périphérie du bourg, il correspond aux zones d'extension du bourg de densité moyenne à vocation d'habitat et équipements publics.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares) et zones humides d'intérêt local repérés au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

En application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans les secteurs repérés au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et pour les bâtiments repérés individuellement au titre de ce même article.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour l'ensemble des secteurs et sous-secteurs, sont interdits :

L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :

- les parcs d'attraction visés au § a,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Les dépendances détachées de la construction principale, de plus de 5m de hauteur au total et de plus de 55 m² d'emprise au sol.

En sous-secteur 1AUc2, toute nouvelle construction ou installation non liée et non nécessaire à l'activité commerciale ou non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des cas expressément prévus à l'article 1AU2.

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

La construction des équipements publics, sous réserve d'une bonne intégration au site,

Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient, par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

En sous-secteur 1AUc2, l'édification des constructions à usage de logement de fonction directement liées au fonctionnement ou à la surveillance d'une activité commerciale sous les conditions d'implantation suivantes :

- que la construction à usage d'habitation et la construction à usage commercial soit implantées sur une même propriété
- que la construction à usage d'habitation jouxte la construction à usage commercial, toutefois, ces deux destinations pourront trouver place au sein d'une même construction (commerce en rez-de-chaussée et logement de fonctions au(x) étage(s) supérieur(s)).

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

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. Elles doivent permettre d'assurer la sécurité des piétons.

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 et comporter une chaussée d'au moins 3 m 50 de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 7 constructions.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

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

Aucune opération ne peut être desservie par :

- les pistes cyclables
- les sentiers piétons
- les sentiers touristiques

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou

installation le nécessitant sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés...)

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la mise en place d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et à la réceptivité du milieu.

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

Les constructions principales et leurs annexes doivent être implantées suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT À LA VOIE
1Auc et sous-secteurs 1Auc1 et 1A11c2	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques Toutefois, la construction en retrait de 5 m maximum peut être autorisée, sous réserve que la continuité bâtie en limite de voie soit assurée par un muret ou des dépendances ou annexes.
1AUe	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou à au moins 3 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Toutefois, s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.

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

Les constructions principales et leurs annexes doivent être implantées suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES
1Auc et sous-secteurs 1Auc1	Sur chacune des limites séparatives. Toutefois, les constructions principales peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives avec un retrait maximum de 3m.
1AUe	Lorsque les constructions principales ne jouxtent pas une limite latérale, elles doivent être implantées en retrait avec une distance minimale de 3 mètres de celle-ci. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres du fond de parcelle.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives les dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non règlementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes et dépendances, ne pourra excéder les pourcentages prévus ci-dessous

SECTEUR	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
1Auc et sous-secteurs 1Auc1 et1AUc2	40 % de la surface du terrain
1AUe	30 % de la surface du terrain

Par ailleurs, l'emprise au sol des dépendances est limitée à 55m² (au total).

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture,
- au faîtage,
- à l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...), est fixée comme suit :

Secteur	Egout de toiture	Faîtage	Acrotère
1Auc et SOUS- secteurs 1Auclet	8 m	12 m	8 m
1AUe	6m50	9 m 50	6 m 50

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions contiguës.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

La hauteur maximale des dépendances est limitée à 5 mètres au point le plus haut de la construction.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS -

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle du secteur.

En sous-secteur 1Auc1 :

La teinte des matériaux utilisés sera neutre. Elle devra se rapprocher de l'aspect et de la couleur de l'ardoise pour les toitures à l'exception des toitures terrasses, de la pierre locale ou de la terre pour les murs. Les teintes vives et les blancs sont proscrits, on privilégiera les nuances de gris, les beiges soutenus. Les façades principales devront présenter une composition soignée présentant un ou des axes symétriques au niveau des ouvertures en référence aux maisons de bourg.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés,

En zone 1AU, le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou un matériau présentant une couleur similaire.

Les annexes doivent avoir un aspect et un volume s'accordant avec celui de la construction principale.

Clôtures :

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts, ainsi que les plaques de béton ou panneaux plastiques et les haies monospécifiques taillées de conifères (*Thujas, chamaecyparis, x cupressocyparis...*)

Les clôtures, végétales ou non, pré-existantes et de bonne qualité (telles que les murs de pierre ou les haies bocagères) doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, adaptés à cet usage, et en harmonie avec les clôtures pré-existantes de qualité.

Les clôtures nouvellement créées et donnant sur les voies et emprises publiques ne pourront excéder une hauteur de 1 m50.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1. Les aires de stationnement doivent être paysagées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être rendu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les haies et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'aspect champêtre (arbustes à fleurs, essences bocagères, fruitiers...).

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comprendre :

- au moins 8 % d'espaces libres paysagers (hors voirie et stationnement) en secteur 1AUc (et sous-secteurs 1AUc1 et 1AUc2)
- au moins 12% d'espaces libres paysagers (hors voirie et stationnement) en secteur 1AUe

Ces espaces libres et paysagers doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemples : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure...).

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les valeurs de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) des différents secteurs sont indiquées au tableau suivant :

SECTEUR	VALEUR DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
1Auc et sous-secteur 1Auc1	1,2
1AUe	0,6

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU ET 3AU

Les zones 2AU et 3AU sont des zones non équipées où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui rendraient ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites.

Tant que les zones 2AU ou 3AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles, ainsi que les aménagements complémentaires et nécessaires aux exploitations déjà existantes à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve qu'ils ne rendent pas ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation et qu'ils respectent les conditions fixées ci-après.

Les zones 2AU et 3AU ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que selon un schéma d'aménagement d'ensemble et par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

- la modification du P.L.U.,
- la révision simplifiée du P.L.U.,
- la révision du P.L.U.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares) et zones humides d'intérêt local repérés au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

En application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans les secteurs repérés au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et pour les bâtiments repérés individuellement au titre de ce même article.

ARTICLE 2AU et 3AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les antennes de téléphonie mobile.
- Toutes les autres constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU et 3AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas empêcher le développement futur de la zone :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, ...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas,

- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R. 442.2 c du code de l'Urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole ou liés à un équipement public ou d'intérêt collectif.
- les aménagements complémentaires, strictement liés à l'activité agricole, et nécessaires aux exploitations déjà existantes à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve qu'ils ne rendent pas ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation

ARTICLE 2AU et 3AU 3 - VOIRIE ET ACCES

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.

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 et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

ARTICLE 2AU et 3AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent 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 et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés ...).

ARTICLE 2AU et 3AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU et 3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 5 mètres maximum des voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

ARTICLE 2AU et 3AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas une limite latérale, elles doivent être implantées en retrait avec une distance minimale de 3 mètres de celle-ci.

ARTICLE 2AU et 3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU et 3AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU et 3AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 8 m au faitage ou au point le plus haut de la toiture. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations et équipements techniques cités à l'article 2.

ARTICLE 2AU et 3AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qu'y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

Clôtures :

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Sont interdits les murs de parpaings non enduits bruts, ainsi que les plaques de béton ou panneaux plastiques et les haies monospécifiques taillées de conifères (*Thujas, chamaecyparis, x cupressocyparis...*).

Les clôtures seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. La hauteur maximale des murs ou des grillages est de 1,50m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE 2AU et 3AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1.

ARTICLE 2AU et 3AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences bocagères ou d'allure champêtre.

ARTICLE 2AU et 3AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux espaces de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Rappels

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,

Les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU et N. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares) et zones humides d'intérêt local repérés au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

En application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans les secteurs repérés au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et pour les bâtiments repérés individuellement au titre de ce même article.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute nouvelle construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol ou non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des cas expressément prévus à l'article A 2.

Tout affouillement ou exhaussement de sol non lié et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol. à l'exception des cas expressément prévus à l'article A 2.

Toute reconstruction (hormis dans le cas d'une reconstruction après sinistre), changement de destination ou extension de bâtiment existant pour une destination différente aux objectifs relevant de la vocation de la zone.

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

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) sous les conditions d'implantation suivantes :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation vacant
- et que l'implantation de la construction se fasse à proximité immédiate (120 mètres maximum) de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Sauf impossibilité technique, les installations agricoles nouvelles et les extensions des bâtiments agricoles doivent être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et avec les zones ou secteurs constructibles définis au P.L.O (U, 1AU, 2AU, et NH).

L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation (logements de fonctions...) est autorisée à condition :

- qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâti principal, - que l'extension ne crée pas de nouveau logement
- que l'extension n'excède pas 40% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant et sans pouvoir dépasser 40m²

La reconstruction après sinistre sous réserve qu'elle reprenne les caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine

L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous

réserve qu'elles soient liées à l'activité agricole ou aux services publics et d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R442-2.c du code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient liés à l'exercice de l'activité agricole, à l'exploitation du sous-sol ou à la réhabilitation de carrières après exploitation, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales dans le cadre d'un équipement public ou d'intérêt collectif.

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Le changement de destination des constructions liées à l'exploitation agricole dès lors que ce changement de destination est réalisé pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations, au vu de la nature de l'activité agricole et de son importance, dans la limite d'un logement par foyer ou dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code Rural (gîte, ferme-auberge).

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

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.

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 et comporter une chaussée d'au moins 3 m 50 de largeur.

Accès

Les terrains sur lesquels des constructions, activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée.

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

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

Aucune opération ne peut être desservie par :

- les pistes cyclables
- les sentiers piétons
- les sentiers touristiques

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux

de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Les exploitations peuvent être alimentées par des forages suivant la réglementation en vigueur

Electricité - téléphone

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

Eaux usées.

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés...)

ARTICLE A 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas de la nécessité d'un assainissement autonome, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un dispositif conforme aux règlements en vigueur et à la réceptivité du milieu.

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

Le retrait exigé des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est de 5 m minimum. Dans cette marge de recul, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Cas spécifiques des parcelles situées dans la marge de recul d'une route départementale :

en dehors des Parties Actuellement Urbanisées, les constructions devront s'implanter en dehors des

marges de recul des voies départementales indiquées sur les documents graphiques, à savoir (à partir de l'axe de la voie) :

–RD101 : 25 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres usages

–RD82 : 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres usages

–RD41 : 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres usages

–RD48 : 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres usages

–RD163 : 75 mètres pour les habitations et les autres usages

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance en tout point du bâti à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions neuves à usage de logement de fonction ne devront pas dépasser 100m² d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Logements de fonction / Constructions à usage d'habitations :

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

–6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère,

–8 m au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture).

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

Bâtiments utilitaires :

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les bâtiments d'intérêt architectural repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1. 7° doivent être préservés. Seront repris les matériaux, mise en œuvre et aspect d'origine dans la conservation ou la restitution, dans le domaine du possible, des données d'origine de la construction. La création de nouvelles ouvertures en façade principale est interdite, l'extension de ces constructions est interdite,

Clôtures :

Les clôtures peuvent être constituées de talus plantés d'essences bocagères, de haies bocagères qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton ou panneaux plastiques et les haies de conifères de plus de 2 mètres de haut.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être rendu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Des plantations d'essences bocagères seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES

CHAPITRE I — REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS N, Nr, Na, Nh, NPI, NPb, Nk

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est un espace naturel, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N comprend les secteurs :

N : secteur strictement naturel correspondant aux boisements, cours d'eau et zones humides, aux sites archéologiques et aux zones inondables.

Nr : secteur accueillant déjà des constructions et étant destiné à être protégé en raison de la qualité du site, du milieu naturel, du paysage et de son intérêt, notamment du point de vue architectural.

Na : secteur mixte accueillant à la fois des constructions à usage d'habitat et d'activité agricole.

Nh pouvant recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

NPI : pouvant accueillir des activités légères de loisirs, et de sports dans un secteur de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

NPb: secteur naturel à protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent et qui qualifient l'entrée Nord du bourg, secteur pouvant accueillir des bassins.

Nk : comprend les parties de la zone naturelle où la nature du sous-sol donne vocation à son exploitation sous la forme de carrière.

Rappels

l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 — R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares) et zones humides d'intérêt local repérés au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

En application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans les secteurs repérés au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et pour les bâtiments repérés individuellement au titre de ce même article.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute extension des constructions existantes est interdite en secteur N, hormis en secteur Nk sous les conditions définies à l'article N2.

Toute nouvelle construction, hormis sur les secteurs Nh et NPI, même ne comportant pas de fondations, toutes installations ou travaux divers, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2.

La démolition des immeubles de qualité architecturale repérés au plan au titre de l'article L123-1 7° en application de l'article R213-21 du code de l'urbanisme, ainsi que toute extension sur les constructions repérées au titre de l'article L123-1. 7° du code de l'urbanisme.

L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

La construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes,.

Tout affouillement et exhaussement de sol, hormis en secteur NPb et Nk

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

Sont autorisés, sous réserve d'une bonne insertion dans le site,

- les constructions et installations liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), hormis en secteur N.
- les abris pour animaux d'une emprise maximale de 30m² et sous réserve d'une hauteur limitée à 4 mètres 50 au faîtage et d'un bardage bois, hormis en secteur N.
- les ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,

En secteur NPb, la création ou l'extension de bassins de lagunage ou de réserves pour la régulation des eaux pluviales et les ouvrages techniques nécessaire à l'entretien de ces bassins sous réserve d'une bonne insertion dans le site et d'un intérêt collectif,

- le changement de destination pour création de logements, artisanat, services et activités de diversification de l'activité agricole (gîte, ferme-auberge...) dans les bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, hormis en

secteur N.

- l'extension mesurée des constructions existantes, hormis en secteur N et sur les constructions repérées au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme. à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal et en continuité du volume existant ne doit pas créer de logement nouveau et ne doit pas excéder : 40 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant et sans pouvoir dépasser 40 m² d'emprise au sol. En secteur Na. l'extension mesurée ne pourra être autorisée qu'en direction opposée des constructions à usage agricole afin de ne pas s'en rapprocher.
- les dépendances (garage, abri de jardin...) détachées de la construction principale à condition qu'elles soient en harmonie avec celle-ci, qu'il n'y en ait pas plus de deux, et dans la limite de 55m² d'emprise au sol et de 5m de hauteur au faîtage,
- En secteur Nh. les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances ou annexes.
- En secteur NPI. les constructions liées aux activités de sport et loisirs (vestiaires, sanitaires, local de rangement du matériel...) dans la limite de 40m² d'emprise au sol,
- En secteur Nk : l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les installations nécessaires et directement liées à leur exploitation. Les affouillements et exhaussements du sol au sens de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements de sols liés à la conservation, la restauration ou à la création de zones humides ou à la régulation des eaux pluviales.
- les travaux et installations, préalablement autorisées au titre du Code de l'environnement, destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle des vallées de la Seiche et de l'Ise.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

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.

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 et comporter une chaussée d'au moins 3 m 50 de largeur.

Accès

Les terrains sur lesquels des constructions, activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée.

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

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

Aucune opération ne peut être desservie par :

- les pistes cyclables
- les sentiers piétons
- les sentiers touristiques

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Electricité, téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés...)

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sur les secteurs Nr. Nh. Na. NPI. Nk : les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

Les constructions et installations admises doivent être implantées à au moins 9 m de la limite d'emprise des voies.

Hormis en secteur Nh. Nr. Na Nk :

Les constructions et installations doivent être à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou à au moins 5 m.

S'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.

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

Les constructions principales admises doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives ou en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives latérales et du fond de parcelle.

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

Sur les secteurs Nh et NPI. Nk

Sur une même propriété, les constructions principales doivent être accolées ou doivent être séparées d'une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh : les constructions devront présenter un coefficient d'emprise au sol de 30% maximum.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hormis en secteur Nk :

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- 6 m à l'égout de toiture
- 6 m à l'acrotère
- 9 m 50 au faîtage ou au point le plus haut de la toiture (hormis les cheminées)

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

En secteur Nk : la hauteur des constructions n'est pas réglementée

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans les constructions traditionnelles des hameaux.

Les bâtiments d'intérêt architectural repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1. 7^o doivent être préservés. Seront repris les matériaux, mise en oeuvre et aspect d'origine dans la conservation ou la restitution, dans le domaine du possible, des données d'origine de la construction. La création de nouvelles ouvertures en façade principale est interdite, l'extension de ces constructions est interdite.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, de haies d'essences bocagères qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts, ainsi que les plaques de béton ou panneaux plastiques. Sont interdites les haies monospécifiques taillées de conifères.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des

constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être rendu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE N° 1 : règles relatives au calcul des places de stationnement

ANNEXE n° 1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT *

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
Habitat	
Construction à usage d'habitation collective *	<ul style="list-style-type: none">• 1 place de stationnement par logement• 1 place supplémentaire par tranche de 60 M2 de surface Hors d'œuvre Mette (S.C.H.O.N) de construction
Construction à usage d'habitation individuelle *	<ul style="list-style-type: none">• 2 places de stationnement par logement aménagées sur la propriété
Construction à usage d'habitation individuelle dans une opération d'aménagement d'ensemble	<ul style="list-style-type: none">• 2 places de stationnement par logement aménagées sur la propriété• 1 place banalisée pour 2 logements
Activités	
Commerce	<ul style="list-style-type: none">• 1 place pour 30 m2 de surface de vente
Bureau et services	<ul style="list-style-type: none">• 1 place pour 20 m2 de Surface Hors Œuvre Nette de construction
Hôtel-restaurant	<ul style="list-style-type: none">• 1 place pour 10 m2 de salle de restaurant• 1 place par chambre
Equipements	
Etablissement d'enseignement	<ul style="list-style-type: none">• 3 place de stationnement par classe
Etablissement hospitalier et clinique	<ul style="list-style-type: none">• 1 place pour deux lits
Construction et établissement non prévu ci-dessus	<ul style="list-style-type: none">• Le nombre de place de stationnement doit répondre aux besoins techniques et sanitaires de la construction

*Dans le cas de logements sociaux aidés par l'Etat : 1 place de stationnement par logement uniquement.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur .

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.