



ARRÊTÉ n° URB20170901

Annule et remplace
l'arrêté n° URB20170801

Portant sur
l'ouverture de l'enquête publique
de la révision allégée n°1
et de la modification n° 2
du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de LA CHEVALLERAI

Le Président de la Communauté de Communes de la Région de Blain agissant pour le compte de la commune de La Chevallerais

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles, L.153-19, L. 153-36, L.153-41 et R. 153-8,
VU les articles L.123 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'Environnement,
VU l'arrêté préfectoral reçu en date du 12 décembre 2016, rendant la Communauté de Communes de la Région de Blain compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale »
VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Chevallerais approuvé le 23 mai 2008 et modifié le 2 juillet 2010,
VU la délibération du Conseil Municipal de La Chevallerais en date du 05 février 2016 prescrivant la révision allégée du PLU définissant les modalités de la concertation et les objectifs poursuivis par la commune
VU l'arrêté du Maire de La Chevallerais en date du 11 février 2016 prescrivant la modification du PLU,
VU la délibération n°2017 05 08 en date du 17 mai 2017 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de La Chevallerais
VU la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées en date du 26 juin 2017,
VU les courriers de notification du dossier de modification du PLU aux personnes publiques associées en date du 31 mai 2017,
VU la décision de Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Jean De Bridiers en qualité de Commissaire Enquêteur en date du 11 juillet 2017 complétée,
VU les pièces du dossier soumis à enquête publique : le dossier de révision allégée n° 1, le procès-verbal de la réunion conjointe des PPA, le dossier de modification n° 2 du PLU
CONSIDÉRANT que la Communauté de Communes de la Région de Blain est compétente pour réaliser des procédures de révision et de modification des PLU communaux pour le compte des communes,

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique conjointe portant sur la révision allégée n°1 et la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Chevallerais du lundi 25 septembre 2017 à partir de 13h30 au vendredi 27 octobre 2017 jusqu'à 17h00, soit une durée de 33 jours consécutifs. L'autorité organisatrice de cette enquête publique est la Communauté de Communes de la Région de Blain dont le siège social est situé 1 avenue de la Gare, BP 29, 44 130 BLAIN, joignable au numéro de téléphone suivant : 02 40 79 09 92

ARTICLE 2 : La procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de La Chevallerais concerne des modifications mineures du zonage Np afin de permettre les implantations d'annexes ainsi que la mise en cohérence des zones Np (hauteur maximale de 30 mètres). En effet, pour une partie des zones Np2 (hauteur maximale de 30 mètres), les contours ont été parfois définis de telle manière qu'ils ne permettent aucune implantation.
Accuse de réception en préfecture : 04/09/2017
Date de télétransmission : 04/09/2017
Date de réception préfecture : 04/09/2017

- Contours en limite de bâtisse
- Incohérence avec la structure foncière et immobilière de la propriété
- Impossibilité technique de réaliser l'évolution

Seulement quelques cas d'évolution étaient refusés au regard de cette problématique. Depuis le nombre de cas problématiques se sont multipliés et ont invité la collectivité à revoir dans le détail les différentes zones Nh2 et les différents projets des administrés. A ce jour, 13 constructions à usage d'habitation seraient bloquées dans leurs projets à venir.

La procédure de modification du PLU vise à établir des préconisations d'aménagement sur les zones 1AU définies au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 : Les projets de révision allégée n°1 et de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, les notes de présentation valent note de présentation au titre de l'article R123-8, alinéa 2° du code de l'environnement.

ARTICLE 4 : A été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Nantes Monsieur Jean De Bridiers, directeur territorial retraité comme Commissaire Enquêteur.

ARTICLE 5 : Les pièces des dossiers, ainsi que deux registres d'enquête publique à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le Commissaire Enquêteur seront déposés à la mairie de La Chevallerais pendant 33 jours consécutifs aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie de La Chevallerais :

Les lundis de 13h30 à 17h00

Les mardis, jeudis et vendredis de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Les mercredis et samedi de 09h00 à 12h00

Les dossiers seront également consultable sur les sites internet de la commune à l'adresse www.lachevallerais.fr et de la Communauté de Communes de la Région de Blain www.pays-de-blain.com

Chacun pourra prendre connaissance des projets de révision allégée n°1 et de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme et consigner éventuellement ses observations sur les registres prévus à cet effet ou les adresser au Commissaire Enquêteur par écrit à la mairie ou par voie électronique à l'adresse suivante : mairie@lachevallerais.fr avec la mention *observation enquête publique révision allégée n°1 et modification n° 2 du PLU*

ARTICLE 6 : Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites ou orales à la mairie de La Chevallerais :

Le lundi 25 septembre 2017 de 14h00 à 17h00

Le mercredi 11 octobre 2017 de 09h00 à 12h00

Le samedi 21 octobre 2017 de 9h00 à 12h00

Le vendredi 27 octobre 2017 de 14h00 à 17h00

Les personnes intéressées peuvent aussi prendre rendez-vous avec le Commissaire Enquêteur auprès de la mairie de La Chevallerais.

ARTICLE 7 : Le Commissaire Enquêteur peut prolonger l'enquête par décision motivée pour une durée maximale de 30 jours lorsqu'il décide de tenir une réunion d'information et d'échanges avec le public durant cette période de prolongation d'enquête. Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

ARTICLE 8 : A l'expiration du délai des enquêtes prévu à l'article 1, les registres sont clos et signés par le Commissaire Enquêteur. Il adresse, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet au Président de la Communauté de Communes de la Région de Blain. Ce dernier dispose de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20170904-A-2017-URB-0901-DE
Date de télétransmission : 04/09/2017
Date de réception préfecture : 04/09/2017

Le Commissaire Enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Président de la Communauté de Communes de la Région de Blain le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées. Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur sera adressée à la Préfète de Loire-Atlantique et Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes.

ARTICLE 9 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie de La Chevallerais et au siège de la Communauté de Communes de la Région de Blain.

Un avis d'enquête publique sera publié quinze jours avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours dans les journaux diffusés dans le département de Loire-Atlantique :

- Ouest-France rubrique annonces légales
- Presse-Océan

Cet avis d'enquête publique sera affiché en mairie de La Chevallerais et au siège de la Communauté de Communes de la Région de Blain.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête publique avant l'ouverture de l'enquête publique en ce qui concerne la 1^{ère} insertion et au cours de l'enquête publique pour la deuxième insertion. Cet avis sera également consultable sur les sites internet de la commune www.lachevallerais.fr et de la Communauté de Communes de la Région de Blain www.pays-de-blain.com

ARTICLE 10 : Un mois après la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie pendant une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture et sur les sites internet de la commune www.lachevallerais.fr et de la Communauté de Communes de la Région de Blain www.pays-de-blain.com. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par la loi n° 78-753 du 17/07/78 modifiée.

ARTICLE 11 : Après l'enquête publique, le projet de révision allégée et le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de La Chevallerais éventuellement modifiés, seront approuvés par délibération du Conseil Communautaire.

ARTICLE 12 : Le présent arrêté sera transmis à Madame La Préfète de Loire-Atlantique, au Commissaire Enquêteur et au Président du Tribunal Administratif de Nantes.

Fait à Blain, le 4 septembre 2017.

Pour le Président empêché,
le Vice-président.

Le Président,
REGION
DE
BLAIN
Gérard DRÉNO



NICOLAS OUDAERT

Délais et voies de recours : si vous entendez constater cette décision, vous pouvez saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa publicité. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse, l'absence de réponse au terme de deux mois valant rejet implicite.

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20170904-A-2017-URB-0901-DE
Date de télétransmission : 04/09/2017
Date de réception préfecture : 04/09/2017

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20170904-A-2017-URB-0901-DE



Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20170904-A-2017-URB-0901-DE
Date de télétransmission : 04/09/2017
Date de réception préfecture : 04/09/2017



EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE

Arrêté prescrivant la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

Mairie de LA CHEVALLERAI

14 Place de l'Eglise
44810 LA CHEVALLERAI
☎ 02.40.79.10.12 - 📠 02.40.79.98.34

Le Maire de la Commune de LA CHEVALLERAI,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 123-13-1, L.123-13-2 et R.123-24

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 mai 2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Vu la délibération du 2 juillet 2010 approuvant la modification n° 1 du PLU,

Vu la délibération du 5 février 2016 se prononçant favorablement en vue de l'engagement de la procédure de modification du PLU et approuvant son objectif,

Considérant qu'il convient de procéder à l'établissement de préconisations d'aménagement des zones AU,

ARRETE

ARTICLE 1 : En application des dispositions de l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, une procédure de modification du PLU est engagée.

ARTICLE 2 : Le projet de modification vise à :
- Etablir des préconisations d'aménagement des zones 1AU

ARTICLE 3 : Une concertation sera mise en œuvre pendant toute la durée de l'élaboration du projet selon les modalités suivantes :
- Mise à disposition du présent arrêté du maire
- Mise à disposition d'un registre de concertation aux jours et heures d'ouverture du secrétariat de la mairie pour faire part des observations exclusivement sur les objets présentés ci-dessus de la modification

ARTICLE 4 : Conformément aux dispositions des articles L.123-13-1 et L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme pour avis avant le début de l'enquête publique ;

Accusé de réception en préfecture
044-214402216-20160211-ARR-2016-03-AR
Date de réception préfecture : 11/02/2016

- ARTICLE 5** : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification, du PLU auquel sera joint, le cas échéant, les avis des PPA
- ARTICLE 6** : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal
- ARTICLE 7** : Conformément aux dispositions des articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant 1 mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département
-

Fait à La Chevallerais, le 11 février 2016

Le Maire,

CRUAUD Elisabeth



Vie des sociétés

RGIS

SAS au capital de 500 euros
11, place du Coté
Les Miniers
44120 VERTOU
025 077 381 RCS Nantes

AVIS

DE DISSOLUTION

Par décision de L'AGE en date du 25 août 2017, il a été décidé la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation amiable à compter du 25 août 2017, nommé en qualité de liquidateur M. Olivier Gohaud, 486, route de Clisson, 44120 Vertou et fixé le siège de liquidation et l'adresse de correspondance chez le liquidateur M. Olivier Gohaud. Mention en sera faite au RCS de Nantes.

CONSTITUTION

Suivant acte SSP du 1er septembre 2017, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Dénomination sociale : Naël Venture.
Forme juridique : société civile.
Siège social : 42, avenue Jules-Védri- nes, 44300 Nantes.
Capital social : 1 000 euros.
Objet : acquisition, détention, ges- tion, cession des titres de la société Imakumo SAS, acquisition, souscrip- tion, gestion, cession de titres de par- ticipations ou de placements.
Durée : 99 ans.
Gérant : M. Johann Terrier, demeu- rant 42, avenue Jules-Védri- nes, 44300 Nantes.
La société sera immatriculée au RCS de Nantes.

Avis administratifs

Approbation PLH de la communauté de communes de Grand-Lieu

AVIS

Document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique de logement à l'échelle d'un territoire, le Programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes de Grand-Lieu est approuvé par délibération communautaire du 30 mai 2017.

L'affichage de la délibération a été effectué dans l'ensemble des 9 communes de la communauté de communes de Grand-Lieu conformément à l'article R.3012-12 du Code de la construction.

Un dossier est tenu à disposition au siège de la communauté de communes de Grand-Lieu et dans les communes membres.

Projet de plan particulier d'intervention (PPI) de l'établissement BRENNTAG à Saint-Herblain

CONSULTATION DU PUBLIC

Un projet de plan particulier d'intervention pour l'établissement Brenntag à Saint-Herblain est établi par la préfète de Loire-Atlantique en vue de la protection des populations, des biens et de l'environnement. Le PPI s'appliquera sur les communes de Saint-Herblain, Nantes, Indre-et-Bougenais.

Le PPI sera mis à la disposition du public pour observations à compter du 25 septembre 2017 et pendant une durée d'un mois, au siège de la préfecture ainsi que dans les mairies des communes de Saint-Herblain, Nantes, Indre-et-Bougenais aux heures habituelles d'ouverture de ces lieux publics. Les observations du public seront consignées sur des registres ouverts à cet effet.

Communauté de communes de la RÉGION DE BLAIN

Commune de LA CHEVALLERAI

Révision allégée et modification PLU

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

Par arrêté intercommunal en date du 4 septembre 2017, le président de la communauté de communes de la Région de Blain a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision allégée n° 1 et de modification n° 2 du Plan local d'urbanisme de la commune de La Chevallerais.

L'autorité organisatrice de cette enquête publique est la communauté de communes de la Région de Blain dont le siège social est situé 1, avenue de la Gare, BP 29, 44130 Blain, joignable au numéro de téléphone suivant : 02 40 79 09 92.

À cet effet, M. Jean De Brédiers, directeur territorial retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du président du tribunal administratif de Nantes.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de La Chevallerais à partir du lundi 25 septembre 2017 jusqu'au vendredi 27 octobre 2017 inclus. Les dossiers ainsi que les registres d'enquête à feuilles non mobile cotes et paraphés par le commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public à la mairie de La Chevallerais, pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Chacun pourra prendre connaissance des projets de révision allégée n° 1 et de modification n° 2 du Plan local d'urbanisme et consigner éventuellement ses observations sur les registres prévus à cet effet ou les adresser au commissaire enquêteur par écrit à la mairie ou par voie électronique à l'adresse suivante :

mairie@lachevallerais.fr avec la mention observation enquête publique révision allégée n° 1 et modification n° 2.

Les dossiers d'enquête publique seront également disponibles durant l'enquête publique sur les sites internet de la commune :

www.lachevallerais.fr

et de la communauté de communes de la Région de Blain :

www.pays-de-blain.com

Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie de La Chevallerais afin de recevoir le public, aux dates et heures suivantes :

- le lundi 25 septembre 2017, de 14 h 00 à 17 h 00,
- le mercredi 11 octobre 2017, de 9 h 00 à 12 h 00,
- le samedi 21 octobre 2017, de 9 h 00 à 12 h 00,
- le vendredi 27 octobre 2017, de 14 h 00 à 17 h 00.

Les personnes intéressées peuvent aussi prendre rendez-vous avec le commissaire enquêteur auprès de la mairie de La Chevallerais. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de La Chevallerais.

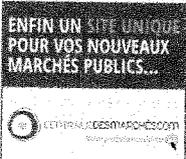
À l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur. Après avoir examiné les observations, le commissaire enquêteur transmettra au président de la communauté de communes de la Région de Blain, dans les 30 jours à compter de la fin de l'enquête, le dossier accompagné des registres et des pièces annexées avec son rapport sur lequel figurent ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie de La Chevallerais à l'issue de l'enquête pendant 1 an. Ils seront également consultables sur les sites internet de la commune :

www.lachevallerais.fr

et de la communauté de communes de la Région de Blain :

www.pays-de-blain.com



Projet de modification n° 1 du Plan local d'urbanisme ENQUÊTE PUBLIQUE

Le public est informé que, par arrêté municipal n° 85/2017/DG en date du 4 septembre 2017, le maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°1 du PLU. Cette enquête publique se déroulera pendant une période de 31 jours consécutifs, du 25 septembre 2017 au 25 octobre 2017 inclus. Cette modification a pour objet de clarifier le règlement et de corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage.

Le commissaire enquêteur, M. Jany Larcher, se tiendra à la disposition du public en mairie aux jours et heures suivants :

- lundi 25 septembre 2017, de 9 h 00 à 12 h 00,
- mercredi 4 octobre 2017, de 14 h 00 à 17 h 00,
- samedi 21 octobre 2017, de 9 h 00 à 12 h 00,
- mercredi 25 octobre 2017, de 14 h 00 à 17 h 00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de projet de modification du PLU et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête ou bien les adresser au commissaire enquêteur par écrit à la mairie ou par voie électronique directement à l'adresse suivante :

enquete publique@la-haye-fouassiere.fr

Les informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées sur le site internet suivant :

http://www.la-haye-fouassiere.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront publiés sur le site internet de la commune et tenus à la disposition du public à la mairie un mois après la date de clôture de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an.

Après l'enquête publique, le projet de modification du PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le fonds de commerce

Une esquisse de définition juridique de la notion de fonds de commerce, apparaît avec la loi du 17 mars 1909.

Ce texte, en son article 9, donne une énumération non limitative des éléments composant le fonds de commerce.

Définition

Deux grandes composantes se distinguent :

1. Les éléments incorporels :

il s'agit notamment de l'enseigne, du droit au bail, de la clientèle et de l'achalandage.

On note également les droits de propriété industrielle, littéraire et artistique attachés à l'entreprise.

2. Les éléments corporels :

il s'agit du mobilier commercial, du matériel ou de l'outillage servant à l'exploitation du fonds ainsi que des marchandises.

Le fonds de commerce est donc un ensemble de biens, de natures différentes et diverses, qu'un commerçant, personne physique ou morale, affecte à une exploitation commerciale.

Outil indispensable du commerce, le fonds a une valeur patrimoniale propre.

Accédez au meilleur de l'actu locale



Vos versions concentrées et détaillées sont disponibles sur votre mobile. Presse Océan presseocean.fr

Abonnez-vous à l'offre Découverte de Presse Océan

Justu à **-75%** sur un an*

0€83/jour, soit **25€09/mois** pendant 1 an

+ Le journal papier livré à domicile 7j/7 + un accès au journal numérique 7j/7

*Voir modalités sur le site

Pour bénéficier de cette offre : **02 40 44 24 24** du lundi au vendredi de 8h à 18h et le samedi de 8h à 12h30 (prix d'un appel local)

abo.presseocean.fr

Presse Océan

"Société d'Édition de la Résistance et de la Presse de l'Ouest"

Société anonyme
Siège social : 15 rue Deshoullières, 44000 Nantes
Commission paritaire n° 0420 C 66411
N°ISSN : 1144-3595
Date de dépôt légal : à parution
Président-Directeur général : M. Matthieu FUCHS
Directeur de la publication : M. Matthieu FUCHS
Directeur général délégué : M. Marc DEJEAN
Rédacteur en chef : M. Jérôme GLAIZE

Principal actionnaire : Société des Publications du Courrier de l'Ouest
Conseil d'administration : MM. J.-P. BRUNEL, L. ÉCHELARD, M. FUCHS, J.-C. KLING, Ph. TOULEMONDE, SIPA représentée par M. F. R. HUTIN.
Rédaction : 15 rue Deshoullières - Tél. 02.40.44.24.00 - Fax : 02.40.44.24.40
Service clients : 10, rue du Breil - 35051 Rennes cedex 9
Tél. 02 40 44 24 24 (prix d'un appel local)
Du lundi au vendredi de 8h à 18h et le samedi de 8h à 12h30

Publicité :
Extra-locale : 3665AS : 101, Bd Murat 75711 Paris cedex 16 Tél. 01.80.48.93.66
Site internet : www.366.fr

Annonces régionales et locales : Précom - direction générale : 16 avenue Henri Fréville, 35200 Rennes Tél. 02.99.26.45.45
Adresse des bureaux Précom : Nantes : 18 av. Jacques Cartier BP 70109 44817 Saint-Herblain Cedex - Tél. 02.40.38.47.47
Saint-Nazaire : 103 av. de la République BP 92 44602 Saint-Nazaire - Tél. 02.40.22.32.00
Site Internet : www.precom.fr

Composition "S.E.R.P.O." 15 rue Deshoullières, 44000 Nantes
Impression "S.I.G.L." parc d'activités de Tournebride, 44118 La Chevallerais
Imprimé sur du papier produit en France, Suisse, Belgique, Allemagne, Espagne et Royaume-Uni à partir de 75 à 100 % de fibres recyclées. Une part de ce papier fourni par UPM sous le n° FI/37/001 est porteur de l'écolabel européen. Eco-transportation : 0,010 kg/tonne.

Tout est écrit par des ouvriers syndiqués
Travail reproduit sur utilisation, même partielle, d'un article (texte, photo, graphique...) de Presse-Océan faite par quelque procédé que ce soit, sans l'autorisation écrite du journal, est strictement interdite.

DECISION DU
07/09/2017

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

Dossier n° : E17000148 / 44
(à rappeler dans toutes correspondances)

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision d'extension de mission commissaire enquêteur

Vu, enregistrée le 16/06/2017, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Blain demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder, sur la commune de . à une enquête publique ayant pour objet : *révision allégée du PLU de la commune de La Chevallerais* ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

Vu le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 ;

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;

Vu, la décision en date du 11/07/2017 par laquelle le président du tribunal administratif de Nantes a désigné Monsieur Jean DE BRIDIERS en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique ci-dessus mentionnée ;

Vu, enregistrée le 04/09/2017, la lettre de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Blain demandant l'extension de la mission du commissaire enquêteur à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chevallerais ;

Considérant qu'il convient d'étendre la mission de Monsieur Jean DE BRIDIERS, commissaire enquêteur, au projet de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chevallerais ;

DECIDE

ARTICLE 1 : La mission de Monsieur Jean DE BRIDIERS, directeur territorial retraité, demeurant 17 boulevard Luc Olivier Merson, NANTES (44000), commissaire enquêteur, est étendue au projet de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chevallerais.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la commune de LA CHEVALLERAI, à Monsieur Jean DE BRIDIERS et à la Communauté de Communes du Pays de Blain.

Le premier vice-président,



Jean-Marc GUITTET

Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recourée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Département de Loire-Atlantique
—
Arrondissement de CHATEAUBRIANT
—
Commune de
LA CHEVALLERAI

L'an deux mil seize le 5 février à vingt heures, le Conseil Municipal de LA CHEVALLERAI, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Mme Elisabeth CRUAUD, Maire.

Date de convocation : 29/01/2016

Présents : CRUAUD Elisabeth, Maire - LEBEAU Jean-Louis, GUILLOSSOU Marie-Claude, Adjointes au Maire – RENVOIZE Denise, CLOUET Jacky, ALO Catherine, LANGLAIS Nathalie, BLANDIN Fabrice, MEILLOUIN Nathalie, SALMON Céline, DOUCHIN Aurélien, GASNIER Stéphane, conseillers municipaux

Absents : MM DUPE Fabienne (donne procuration à Mme CRUAUD Elisabeth), ROCHEFORT Alain, BALLU Jean-Luc

Nombre de membres

en exercice : 15
présents : 12
votants : 13

Formant la majorité des membres en exercice

Secrétaire de séance : M. Jacky CLOUET est désignée secrétaire de séance.

DELIBERATION N° 5 – ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Mme le Maire rappelle à l'Assemblée que la commune de LA CHEVALLERAI dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé par délibération du 23 mai 2008 et modifié par délibération du 2 juillet 2010.

La commune de LA CHEVALLERAI est couverte par le SCOT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire dont la révision a été prescrite par délibération du conseil communautaire du 22 mars 2013.

Elle est également couverte par le Programme Local de l'Habitat établi à l'échelle intercommunale et approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 17 septembre 2014.

La commune souhaite établir des préconisations d'aménagement dans les zones 1AU : définition de prescriptions architecturales et paysagères, élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Actuellement seuls les accès des zones d'urbanisation future sont définis au PLU.

Il est également proposé d'intégrer aux missions confiées au bureau d'étude, une étude sur le potentiel foncier des zones U afin de déterminer les potentialités de construction à court et moyen terme.

Madame le Maire précise qu'une réunion avec les services de la DDTM s'est déroulée le 15 octobre dernier afin d'examiner les objectifs de la collectivité et de déterminer la procédure applicable afin d'atteindre ces objectifs.

Madame le Maire indique que les modifications envisagées ne modifiant pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD et par voie de conséquence ne remettant pas en cause l'économie générale du PADD, ne réduisant pas un espace boisé classé, ne réduisant pas l'espace agricole, ne réduisant pas une protection eu égard à la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, la collectivité peut avoir recours à la procédure de modification de droit commun du PLU qui comprend une phase d'enquête publique.

Mme le Maire indique que la modification du PLU est désormais prescrite par arrêté du Maire, la délibération n'ayant qu'un caractère facultatif conformément aux dispositions de l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme

Accusé de réception en préfecture
044-214402216-20160205-2016-DELIB-5-DE
Date de réception préfecture : 10/02/2016

Vu les dispositions de la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain)

Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat

Vu les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu les dispositions des articles L.123-1 et suivants, L.123-13 et suivants du code de l'urbanisme,

Considérant que la modification du PLU est prescrite par arrêté du Maire conformément aux dispositions de l'article L123-13-1 susvisé

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents,

- **DONNE** un avis favorable à l'engagement de la procédure de modification n° 2 du PLU selon une procédure de modification de droit commun
- **APPROUVE** les objectifs de la modification du PLU et le lancement d'une étude complémentaire sur le potentiel foncier des zones U
- **PRECISE** que cette étude complémentaire fera l'objet d'une prestation supplémentaire éventuelle
- **AUTORISE** Mme le Maire à lancer la consultation des bureaux d'études en vue de la mise en œuvre de la procédure de modification du PLU dans le cadre d'une procédure adaptée conformément aux dispositions des articles 28 du code des marchés publics
- **AUTORISE** Mme le Maire à signer toutes pièces se rapportant à la procédure de modification

Extrait certifié conforme

Le Maire

Christelle CRUAUD



Accusé de réception en préfecture
044-214402216-20160205-2016-DELIB-5-DE
Date de réception préfecture : 10/02/2016

LISTE DES PIECES ADMINISTRATIVES

- Délibération du 5 février 2016 engageant la procédure de modification n° 2 du PLU
- Arrêté du 11 février 2016 prescrivant la modification n° 2 du PLU
- Décision n° E17000148/44 en date du 7 septembre 2017 du Tribunal Administratif de Nantes portant désignation du commissaire enquêteur
- Arrêté intercommunal de mise à enquête publique n° URB20170901 du 4 septembre 2017
- Publicité de l'avis d'enquête publique dans le journal Ouest France et Presse Océan du 8 septembre 2017



LA CHEVALLERAI

JUILLET 2010

Plan Local de l'Urbanisme
Modification n°1

5 REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	8
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	16
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	24
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	32
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	38
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	44
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa	45
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU	53
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	56
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	57
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	64
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	65

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Il fixe, en application des articles R.123-4 à R.123.10 du Code de l'Urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles nationales d'urbanisme (articles R.111-1 à R.111-47 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 et R.111-25 à R.111-47, qui restent applicables et donc plus particulièrement :

- **Salubrité et sécurité publique**

Article R.111-2

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

- **Protection des sites et vestiges archéologiques**

Article R.111-4

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

- **Protection de l'environnement**

Article R.111-15

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

- **Dispositions relatives à l'aspect des constructions**

Article R.111-21

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

paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

2.1. Se superposent aux règles du PLU

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

2.2. S'ajoutent aux règles du PLU

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural (notamment l'article L111.3), code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées :

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont les zones délimitées par des tirets longs, chacune d'elles étant repérée par son indice.
2. Les zones d'urbanisation future, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont les zones délimitées par des tirets longs, chacune d'elles étant repérée par son indice
3. Les zones agricoles et naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres IV et V, sont les zones délimitées par des tirets longs, chacune d'elles étant repérée par son indice.
4. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.
5. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.
6. Le plan comporte également d'autres mesures de protection au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES- AUTORISATIONS SPÉCIALES

1. Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

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

- constructions et clôtures liées aux cimetières ;
- réseaux enterrés et aériens ; équipements liés à ces réseaux ;
- mobiliers et équipements de voirie (aubettes ; sanitaires ; etc...).

2. 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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. En toutes zones, sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.
3. Dans toutes les zones, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 et/ou 6, 7, 9, 14 du présent règlement est autorisée, à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment régulièrement autorisé de même destination et d'une surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) équivalente à celle détruite au moment du sinistre.

ARTICLE 5 – HAUTEUR MAXIMALE

Définition de la hauteur maximale :

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale 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, d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

ARTICLE 6 – CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 – DEFINITION DE L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros-œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet.

Entrant dans le calcul, toutes les constructions principales et annexes édifiées au-dessus du sol naturel.

ARTICLE 8 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les règles applicables pour le coefficient d'occupation des sols sont celles qui sont codifiées par les articles suivants du Code de l'Urbanisme.

1. Coefficient d'occupation des sols : c'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.
2. Bâtiments sinistrés : en cas de reconstruction de bâtiment après sinistre, les possibilités d'occupation du sol pourront atteindre celles existantes avant le sinistre (ou celles résultant de l'application du C.O.S. si cette dernière est supérieure).

ARTICLE 10 – OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- les ouvrages techniques des réseaux tels que : transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs,
- et certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylones, antennes...

ARTICLE 11 - LINEAIRES COMMERCIAUX

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux doit être prioritairement affecté à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination des commerces implantés le long des ces voies en habitation est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont divisées en zones
- UA - UB - UC - UE - UL

dont les indices de référence figurent au plan. A ces zones s'appliquent les
corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

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

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UA sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - les constructions à usage agricole ou industriel ;
- 1.2 - les dépôts ;
- 1.3 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation;
- 1.4 - le stationnement de caravanes, pour une durée de plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;
- 1.5 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 1.6 - les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.7 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 1.8 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus;
- 1.9 - les garages collectifs de caravanes ;
- 1.10- l'ouverture et l'extension de carrières.
- 1.11- le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », les changements de destination des commerces implantés le long de ces voies en habitation. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans la zone UA sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 - les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place ;
- 2.2 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...

- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- 2.3** - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- 2.4** - tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
- 2.5** - Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

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

3.2 – Voirie

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

- largeur minimale de chaussée : 4,00 m
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2 - Les voies en impasse desservant plus de cinq logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux résiduaires non domestiques

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

4.2.3 - Eaux pluviales

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

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

4.3 - Électricité - Téléphone – Télédiffusion

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir;
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir ;
- toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux

Dans le cas des lotissements, le lotisseur est tenu de réaliser tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement prévus par l' article L.332.15 du code de l'urbanisme.

4.4 – Déchets

Un local ou un emplacement Déchets pourra être exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé pas de règle particulière.

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

- 6.1 -** Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.
- 6.2 -** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul devra alors être le même que celui du bâtiment existant ;
 - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, dans ce cas l'article 7 s'appliquera ;
 - lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
 - lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches ...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant ;
 - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m ;
 - lorsque le projet concerne un ouvrage de transport ou de distribution électrique.

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

7.1 - Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 15 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article UA 6

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3,00 m.

Afin de ne pas rompre l'ordonnement d'une rue, il pourra être exigé l'implantation sur au moins une des deux limites séparatives.

7.2 - Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa demi-hauteur totale, avec un minimum de 3,00 m. Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m à l'égout de toiture peuvent être implantées en limite de propriété.

7.3 Exceptions

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux, en cas de réalisation d'ouvrage de transport ou de distribution électrique.

Lorsque le projet jouxte un bâtiment existant dont le retrait est moindre, le retrait pourra alors être le même que celui du bâtiment existant.

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

Il n'est pas fixé pas de règle particulière.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé pas de règle particulière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines.

10.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent ni aux ouvrages du culte.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2 – Toitures

11.2.1 - Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région, soit des pentes identiques aux constructions auxquelles elles s'adossent ou des pentes comprises entre 30° et 60°. Elles seront réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension, cette dernière pourra être couverte d'une toiture-terrasse ou toitures en pente. Dans ce dernier cas, les règles de degré de pente et de matériaux sont identiques à celles énoncées ci-dessus pour le corps principal de la construction.

11.2.2 - Pour les autres constructions les toitures doivent :

- soit avoir 2 versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ; elles doivent être alors réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ;
- soit être des toitures terrasses ;
- soit être en partie à pente (au moins un versant), dans les conditions précisées ci-dessus, et en partie en terrasse.

L'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 – Les bâtiments ou parties de bâtiments recouverts d'une toiture en monopente ne pourront être implantés en limite séparative que s'ils s'adossent à un bâtiment préexistant dont la hauteur est égale ou supérieure à l'égout du toit.

11.3 – Clôtures

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

11.3.2 - Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UA 6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 1,20m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'une clôture constituée de lisses l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur au total.
- une grille, un grillage, des lisses à l'aspect bois, béton, plastique de 1,50 m maximum.
- de "palis" en dalle de schiste ardoisier d'une hauteur maximale de 1,50m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,50 m.

L'utilisation de plaques de béton est interdite.

11.3.3 - Les clôtures situées au delà de la marge de recul définie à l'article UA 6 ne doivent pas dépasser 1,80 m.

L'utilisation de plaques de béton est limitée à une hauteur de 0,50 m.

11.4 – Annexes

11.4.1 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des

constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage d'habitation

Pour les constructions nouvelles, deux garages ou deux places de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre nette.

12.3 - Constructions à usage de commerce

12.3.1 - Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaire

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

- entre 0 et 150 m² : il n'est pas fixé de nombre minimal de places
- entre 150 et 500 m² : 1 par fraction de 30 m², au-delà de 150 m²
- entre 500 et 1000 m² : 1 par fraction de 20 m², au-delà de 150 m²

12.3.2 - Cas des autres commerces

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente sauf pour les commerces d'une surface inférieure à 150 m².

12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

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

12.5 - Etablissements divers

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m² de salle, à l'exception de ceux dont la surface de vente est inférieure à 150m²
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,

12.6 - Modalités d'application

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

13.2- Les espaces non construits devront être plantés d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

13.3- Les aires de stationnement collectif devront être arborées et paysagées

13.4 - Eléments inventoriés au titre de l'article L.123-1-7° :

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R 421-23.h du Code de l'Urbanisme; le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé pas de règle particulière.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Les secteurs situés en lisières Sud Ouest de l'urbanisation sont soumis aux inondations identifiées dans le dossier communal synthétique des risques majeurs.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UB sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - les constructions et installations nouvelles en zone inondable figurant aux documents graphiques, excepté les bâtiments annexes ;
- 1.2 - les constructions à usage agricole ou industriel ;
- 1.3 - les dépôts ;
- 1.4 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- 1.5 - le stationnement de caravanes, pour une durée de plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;
- 1.6 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 1.7 - les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.8 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 1.9 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus;
- 1.10- les garages collectifs de caravanes ;
- 1.11- l'ouverture et l'extension de carrières.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans la zone UB sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 - les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place ;
- 2.2 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- 2.3 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- 2.4 - les constructions dans les secteurs soumis à inondation, identifiés aux documents graphiques, à condition que la hauteur des planchers soit située au dessus des plus hautes eaux connues.
- 2.5 - Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
- 2.6 - Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

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

3.2 – Voirie

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

- largeur minimale de chaussée : 4,00 m
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2 - Les voies en impasse desservant plus de cinq logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux résiduaires non domestiques

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

4.2.3 - Eaux pluviales

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

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

4.3 - Electricité - Téléphone – Télédiffusion

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation ;
- toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux.

Dans le cas des lotissements, le lotisseur est tenu de réaliser tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement prévus par l'article L.332.15 du code de l'urbanisme.

4.4 – Déchets

Un local ou un emplacement Déchets pourra être exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans les espaces urbanisés :

6.1 - Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul devra alors être le même que celui du bâtiment existant
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, dans ce cas l'article 7 s'appliquera ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m ;
- lorsque le projet concerne un ouvrage de transport ou de distribution électrique.

En dehors des espaces urbanisés :

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 25m de l'axe des RD 27 et 132.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

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

7.1 - Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 15 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article UB 6

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3,00 m.

7.2 - Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa demi-hauteur totale avec un minimum de 3,00 m. Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m à l'égout de toiture peuvent être implantées en limite de propriété.

7.3 Exceptions

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux, en cas de réalisation d'ouvrage de transport ou de distribution électrique.

Lorsque le projet jouxte un bâtiment existant dont le retrait est moindre, le retrait pourra alors être le même que celui du bâtiment existant.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,00 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des

façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2 – Toitures

11.2.1 - Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région, soit des pentes identiques aux constructions auxquelles elles s'adossent ou des pentes comprises entre 30° et 60°. Elles seront réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension, cette dernière pourra être couverte d'une toiture-terrasse ou toitures en pente. Dans ce dernier cas, les règles de degré de pente et de matériaux sont identiques à celles énoncées ci-dessus pour le corps principal de la construction.

11.2.2 - Pour les autres constructions les toitures doivent :

- soit avoir 2 versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ; elles doivent être alors réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ;
- soit être des toitures terrasses ;
- soit être en partie à pente (au moins un versant), dans les conditions précisées ci-dessus, et en partie en terrasse.

L'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 – Les bâtiments ou parties de bâtiments recouverts d'une toiture en monopente ne pourront être implantés en limite séparative que s'ils s'adossent à un bâtiment préexistant dont la hauteur est égale ou supérieure à l'égout du toit.

11.3 – Clôtures

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

11.3.2 - Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UB 6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 1.20 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses à l'aspect bois, béton, plastique, n'excédant pas 1,50 m de hauteur au total;
- une grille, un grillage, des lisses à l'aspect de bois, béton, plastique de 1.50 m maximum ;
- de "palis" en dalle de schiste ardoisier d'une hauteur maximale de 1.50 m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,50 m.

L'utilisation de plaques de béton est interdite.

11.3.3 - Les clôtures situées au delà de la marge de recul définie à l'article UB 6 ne doivent pas dépasser 1,80 m.

L'utilisation de plaques de béton moulé est limitée à une hauteur de 0,50 m.

11.4 – Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre nette.

12.3 - Constructions à usage de commerce

12.3.1 - Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires
Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 50 m²
- entre 150 et 500 m² : 1 par fraction de 30 m², au-delà de 150 m²
- entre 500 et 1000 m² : 1 par fraction de 20 m², au-delà de 150 m²

12.3.2 - Cas des autres commerces

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

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

12.5 - Établissements divers

- . Hôtels : 1 place par chambre ;
- . Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m² de salle, à l'exception de ceux dont la surface de vente est inférieure à 150m²
- . Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue ;

12.6 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de

300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ou de recourir aux alternatives autorisées à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Les espaces non construits devront être plantés d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

13.4 - Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 6 logements :

10 % de l'unité foncière de l'opération doit être traitée en espace d'agrément et plantée d'arbres de haute tige d'essences locales. Les espaces communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre à haute tige par logement. Il sera exigé qu'au moins la moitié de ces espaces fasse l'objet d'un espace vert d'un seul tenant.

13.6 - Eléments inventoriés au titre de l'article L.123-1-7° :

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R 421-23.h et suivants du Code de l'Urbanisme ; le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'existe pas de règle particulière.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC est constituée par les villages de Lappé, du Chalonges et du Mortier de la Hervotière. Il s'agit d'un habitat peu dense.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - les constructions à usage agricole, industriel ;
- 1.2 - les dépôts ;
- 1.3 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation;
- 1.4 - le stationnement de caravanes, pour une durée de plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;
- 1.5 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 1.6 - les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.7 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 1.8 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus;
- 1.9 - les garages collectifs de caravanes ;
- 1.10 - l'ouverture et l'extension de carrières.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

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

- 2.1 - les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place ;
- 2.2 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et danger éventuels;

2.3 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

2.4 – le changement de destination d'un bâtiment présentant des qualités architecturales ou patrimoniales, sous réserve que :

☐ la nouvelle destination soit compatible avec le milieu environnant et si ce dernier n'entrave pas le développement des activités à proximité et leurs mises aux normes en respectant notamment les distances réglementaires applicables au régime du Règlement Sanitaire Départemental ou installations classées. Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation,

☐ que le volume de l'ancien bâti puisse être apprécié,

- que la transformation conserve le caractère du bâti existant par les proportions et la prise en compte des parties non utilisées.

Mise en forme : Pucés et numéros

2.5 - tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

2.6 – Tout travaux portant sur un élément repéré aux documents graphiques du présent PLU comme «patrimoine bâti » devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de démolir.

2.7 - Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

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

3.2 – Voirie

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

- largeur minimale de chaussée : 4,00 m

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2 - Eaux résiduaires non domestiques

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

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Les constructions doivent être équipées d'installations conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et sous réserve que le terrain soit reconnu apte à recevoir de telles installations. Notamment, le dispositif d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Eaux pluviales

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

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

4.3 – Électricité – Téléphone - Télédiffusion

Toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux

4.4 – Déchets

Un local ou un emplacement Déchets pourra être exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6.1 - Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants:

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul devra alors être le même que celui du bâtiment existant
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, dans ce cas l'article 7 s'appliquera ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m
- lorsque le projet concerne un ouvrage de transport ou de distribution électrique.

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

7.1 - Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 15 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article UC 6

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3,00 m.

7.2 - Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 15,00 mètres définie au 7.1

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa demi-hauteur totale avec un minimum de 3,00 m. Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m à l'égout peuvent être implantées en limite de propriété.

7.3 Exceptions

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux, en cas de réalisation d'ouvrage de transport ou de distribution électrique.

Lorsque le projet jouxte un bâtiment existant dont le retrait est moindre, le retrait pourra alors être le même que celui du bâtiment existant.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5,00 m à l'égout des toitures.

10.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2 – Toitures

11.2.1 - Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région, soit des pentes identiques aux constructions auxquelles elles s'adosent ou des pentes comprises entre 30° et 60°. Elles seront réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension, cette dernière pourra être couverte d'une toiture-terrasse ou toitures en pente. Dans ce dernier cas, les règles de degré de pente et de matériaux sont identiques à celles énoncées ci-dessus pour le corps principal de la construction.

11.2.2 - Pour les autres constructions les toitures doivent :

- soit avoir 2 versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ; elles doivent être alors réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ;
- soit être des toitures terrasses ;
- soit être en partie à pente (au moins un versant), dans les conditions précisées ci-dessus, et en partie en terrasse.

L'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 – Les bâtiments ou parties de bâtiments recouverts d'une toiture en monopente ne pourront être implantés en limite séparative que s'ils s'adossent à un bâtiment préexistant dont la hauteur est égale ou supérieure à l'égout du toit.

11.3 – Clôtures

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

11.3.2 - Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UC 6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 1.20 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'une clôture constituée de lisses n'excédant pas 1,50 m de hauteur au total;
- une grille, un grillage, des lisses de 1,50 m maximum.
- de "palis" en dalle de schiste ardoisier d'une hauteur maximale de 1.50 m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,50 m.

L'utilisation de plaques de béton est interdite.

11.3.3 - Les clôtures situées au delà de la marge de recul définie à l'article UC 6 ne doivent pas dépasser 1,80 m.

L'utilisation de plaques de béton est limitée à une hauteur de 0,50 m.

11.4 – Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement.

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre nette.

12.3 - Constructions à usage de commerce

12.3.1 - Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires
Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 50 m²
- entre 150 et 500 m² : 1 par fraction de 30 m², au-delà de 150 m²
- entre 500 et 1000 m² : 1 par fraction de 20 m², au-delà de 150 m²

12.3.2 - Cas des autres commerces

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

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

12.5 - Etablissements divers

. Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m² de salle.

12.6 - Modalités d'application

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Eléments inventoriés au titre de l'article L.123-1-7° : Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément naturel ou bâti identifiée par le présent PLU en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R 421-23.h du Code de l'Urbanisme.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- 0,30 pour les constructions à usage d'habitation,
- 0,50 pour les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, de services ou d'hôtellerie.

Pour les constructions à usage d'équipement collectif (équipements scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone d'activités économiques légères réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat et de commerce.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article UE 2;
- 1.2 - les constructions à usage agricole, industriel ;
- 1.3 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- 1.4 - le stationnement de caravanes, pour une durée de plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;
- 1.5 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 1.6 - les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.7 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 1.8 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- 1.9 - les garages collectifs de caravanes
- 1.10 - l'ouverture et l'extension de carrières.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans la zone UE, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 - les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, à condition :
 - qu'elles présentent une unité de conception et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité auxquelles elles se rattachent.
 - qu'elles soient d'une SHON maximale de 30 m²

2.2 - les équipements collectifs ;

2.3 - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;

2.4 - Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

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

3.2 – Voirie

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

- largeur minimale de chaussée : 6,00 m
- largeur minimale de plate-forme : 10,00 m

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux résiduaires non domestiques

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

4.2.3 - Eaux pluviales

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

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

4.3 - Électricité - Téléphone – Télédiffusion

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

4.4 – Déchets

Un local ou un emplacement Déchets pourra être exigé dans le cadre de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Dans les espaces urbanisés :

- 6.1 - Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait de 15,00 m par rapport à l'axe des différentes voies.
- 6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul devra alors être le même que celui du bâtiment existant ;
 - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, dans ce cas l'article 7 s'appliquera;
 - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m ;
 - lorsque le projet concerne un ouvrage de transport ou de distribution électrique.

En dehors des espaces urbanisés :

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 25m de l'axe des RD 27 et 132.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6,00 m, et au moins égal à la demi-hauteur de la construction.
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 6,00 m.
- en limite de zone d'habitat actuel ou futur, une distance minimale de 10.00 m est exigée.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux, en cas de réalisation d'ouvrage de transport ou de distribution électrique.

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

Une distance minimale de 4,00 m peut être exigée entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure à 12,00 m au faîtage.

10.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2 – Toitures

L'emploi de matériaux autres que l'ardoise doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3 – Clôtures

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

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres.

11.4 – Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publiques ou privées. La superficie à prendre, en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage de logement de fonction

Deux places de stationnement par logement.

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services

Une place par fraction de 20 m² de surface hors œuvre nette.

12.3 - Constructions à usage de commerce

12.3.1 - Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :

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

- entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 50 m²
- entre 150 et 500 m² : 1 par fraction de 30 m², au-delà de 150 m²
- entre 500 et 1000 m² : 1 par fraction de 20 m², au-delà de 150 m²

12.3.2 - Cas des autres commerces

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.4 - Etablissements artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

Une place par fraction de 50 m² de surface hors œuvre nette.

12.5 - Établissements divers

- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants; cafés : 1 place par 10 m² de salle
- Hôtels-Restaurants : la norme la plus contraignante est retenue

12.6 - Modalités d'application

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les espaces non construits, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, devront être plantés d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 50 m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

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

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE UL

La zone UL est une zone à vocation polyvalente d'implantation ou d'extension des équipements scolaires (publics ou privés), culturels, de loisirs, et des activités sportives.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UL sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - les constructions à usage d'habitation, agricole industriel ou d'entrepôt ;
- 1.2 - les dépôts ;
- 1.3 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- 1.4 - le stationnement de caravanes, pour une durée de plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;
- 1.5 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 1.6 - les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.7 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 1.8 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus;
- 1.9 - les garages collectifs de caravanes ;
- 1.10 - l'ouverture et l'extension de carrières.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans la zone UL sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) *qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie des utilisateurs de la zone, par exemple: chaufferie, etc...*
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;

- 2.2 - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- 2.3 - les annexes aux constructions existantes.
- 2.4 - Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

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

3.2 – Voirie

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

- largeur minimale de chaussée : 5.00 m
- largeur minimale de plate-forme : 8,00 m

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

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1 – Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux résiduaires non domestiques

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

4.2.3 - Eaux pluviales

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

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

4.3 - Electricité - Téléphone – Télédiffusion

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés ;
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation;

4.4 – Déchets

Un local ou un emplacement Déchets pourra être exigé dans le cadre à usage d'équipements.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans les espaces urbanisés :

- 6.1 -** Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait de 10,00 m minimum par rapport à l'axe des différentes voies.
- 6.2 -** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul devra alors être le même que celui du bâtiment existant ;
 - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile dans ce cas l'article 7 s'appliquera;
 - lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
 - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m ;
 - lorsque le projet concerne un ouvrage de transport ou de distribution électrique.

En dehors des espaces urbanisés :

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 25m de l'axe des RD 27 et 132.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

**ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3,00 m.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux, en cas de réalisation d'ouvrage de transport ou de distribution électrique.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10,00 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère

10.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2 - Clôtures

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

11.3 – Toitures

L'emploi des matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.4 – Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

ARTICLE UL 12. - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Des aires de stationnement, correspondant à la destination et l'importance du projet, doivent être réalisées sur la parcelle afin d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules de livraison et de service, du personnel, de la clientèle, des usagers et des fournisseurs. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Les espaces non construits devront être plantés d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement collectif de plus de 10 véhicules devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

Les zones d'extension de l'urbanisation sont divisées en zones et secteurs :

- 1AUa, 2AUa et 2AUe

dont les indices de référence figurent au plan.

A ces zones et secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUA

CARACTERE DU SECTEUR 1AUA

Le secteur 1AUA est destiné à un habitat résidentiel, accompagné de services et d'activités urbaines. Il est composé de secteurs où les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone. Celui-ci est par conséquent ouvert à l'urbanisation. L'aménagement de certains de ces secteurs doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier de PLU.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1.1 - les constructions et entrepôts à usage agricole ou industriel ;
- 1.2 - les dépôts ;
- 1.3 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- 1.4 - le stationnement de caravanes, pour une durée de plus de trois mois sur des terrains non bâtis;
- 1.5 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 1.6 - les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.7 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 1.8 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus ;
- 1.9 - les garages collectifs de caravanes ;
- 1.10- l'ouverture et l'extension de carrières.

ARTICLE 1AUA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans la zone 1AUA, sont soumises à condition de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, et d'être compatibles avec les équipements publics existants, prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération, conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 - Les constructions et installations ne sont autorisées que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU lorsque celles-ci ont été définies

- (voirie, espaces verts, secteurs de densité préférentiels,...), dans une relation de compatibilité.
- 2.2** - les constructions et installations à usage d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur la totalité du secteur 1AUa.
- 2.3** - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- 2.4** - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux;
- 2.5** - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- 2.6** - Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

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

3.2 – Voirie

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

- largeur minimale de chaussée : 5,00 m

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

3.2.2 - Les voies en impasse desservant plus de cinq logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux résiduaires non domestiques

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

4.2.3 - Eaux pluviales

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

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

4.3 - Electricité - Téléphone – Télédiffusion

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés ;
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir;
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir.

Dans le cas des lotissements, le lotisseur est tenu de réaliser tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement prévus par l' article L.332.15 du code de l'urbanisme.

4.4 – Déchets

Un local ou un emplacement Déchets sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

ARTICLE 1AUA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUA 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans les espaces urbanisés :

6.1 - Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, dans ce cas l'article 7 s'appliquera ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m ;
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural, environnemental et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées différemment.
- lorsque le projet concerne un ouvrage de transport ou de distribution électrique.

En dehors des espaces urbanisés :

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 25m de l'axe des RD 27 et 132.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

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

7.1 - Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 15 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article 1AUA 6

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3,00 m.

7.2 - Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa demi hauteur totale avec un minimum de 3,00 m. Les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,20 m à l'égout de toiture peuvent être implantées en limite de propriété.

7.3 Exceptions

Ces distances peuvent être inférieures en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux, en cas de réalisation d'ouvrage de transport ou de distribution électrique.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,00 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

Les constructions en bois sont autorisées.

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2 – Toitures

11.2.1 - Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région, soit des pentes identiques aux constructions auxquelles elles s'adossent ou

des pentes comprises entre 30° et 60°. Elles seront réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension, cette dernière pourra être couverte d'une toiture-terrasse ou toitures en pente. Dans ce dernier cas, les règles de degré de pente et de matériaux sont identiques à celles énoncées ci-dessus pour le corps principal de la construction.

11.2.2 - Pour les autres constructions les toitures doivent :

- soit avoir 2 versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ; elles doivent être alors réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ;
- soit être des toitures terrasses ;
- soit être en partie à pente (au moins un versant), dans les conditions précisées ci-dessus, et en partie en terrasse.

L'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 – Les bâtiments ou parties de bâtiments recouverts d'une toiture en monopente ne pourront être implantés en limite séparative que s'ils s'adossent à un bâtiment pré-existant dont la hauteur est égale ou supérieure à l'égout du toit.

11.3 – Clôtures

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

11.3.2 - Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article 1AUa 6 doivent être constituées par:

- un mur bahut de 1.20 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses n'excédant pas 1,50 m de hauteur au total.
- une grille, un grillage, des lisses de 1,50 m maximum.
- de "palis" en dalle de schiste d'une hauteur maximum de 1.50 m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,50 m.

L'utilisation de plaques de béton est interdite

11.3.3 - Les clôtures situées au delà de la marge de recul définie à l'article 1AUa 6 ne doivent pas dépasser 1,80 m

L'utilisation de plaques de béton est limitée à une hauteur de 0,50 m.

11.4 – Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

ARTICLE 1AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publiques ou privées la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès il est exigé :

12.1 - Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement. Pour permettre le stationnement "visiteurs", un nombre minimum de places de stationnement commun, équivalent à 1 place pour 2 logements, sera intégré dans les espaces "publics" (hors espaces verts).

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre nette.

12.3 - Constructions à usage de commerce

12.3.1 - Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires:

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

- entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 50 m²
- entre 150 et 500 m² : 1 place par fraction de 30 m²
- entre 500 et 1000 m² : 1 place par fraction de 20 m²

12.3.2 - Cas des autres commerces

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.5 - Etablissements divers

. Hôtels : 1 place par chambre,

. Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m² de salle, à l'exception de ceux dont la surface de vente est inférieure à 150m²

. Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,

12.6 - Modalités d'application

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

ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Les espaces non construits, ni affectés à la circulation, devront être plantés d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

13.2- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un

arbre au moins par 50 m² de terrain.

13.3 - Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements :

10 % de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace d'agrément et plantée d'arbres de haute tige d'essences locales. Les espaces communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre à haute tige par logement. Il sera exigé qu'au moins la moitié de ces espaces fasse l'objet d'un espace vert d'un seul tenant.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

CARACTERE DU SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU correspond à une zone naturelle insuffisamment équipée, destinée dans l'avenir à l'urbanisation. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel ou agricole de la zone avant l'urbanisation. Les secteurs 2AUa sont destinés aux opérations d'habitat majoritaire, les secteurs 2AUe sont destinés aux opérations d'activités majoritaires, à usage de services, d'artisanat, d'industrie et de commerce.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans la zone 2AUa, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation de ces secteurs ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale (telles que abris de jardin, garages, mais pas les bâtiments agricoles ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 m² par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU révisé, de même que les annexes et dépendances.

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

2.2 - La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné..

2.3 - Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

ARTICLES 2AU 3 A 2AU 5

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 6.1 - En secteur 2AUa, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies
- 6.2 - En secteur 2AUe, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
- RD 27 et 132 : 25,00 m
 - Autres voies : 15,00 m
- 6.3 - Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet concerne un ouvrage de transport ou de distribution électrique.

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

7.1 - En secteur 2AUa :

Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 15 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article 2AUa 6 :

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3,00 m.

Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1 :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa demi hauteur totale avec un minimum de 3,00 m. Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m. à l'égout de toiture peuvent être implantées en limite de propriété.

7.2 - En secteur 2AUe :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6,00 m.
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 6,00 m.
- en limite de zone d'habitat actuel ou futur, une distance minimale de 10.00 m est exigée.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux, en cas de réalisation d'ouvrage de transport ou de distribution électrique.

7.3 - Exceptions

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLES 2AU 8 A 2AU10

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

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

ARTICLE 2AU 12

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 13

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 2AU 14

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Le zone agricole est divisée en secteurs :

- **Aa et Ab**

dont les indices de référence figurent au plan.

A ces zones et secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle intègre un secteur Aa, à vocation majeure agricole couvrant l'essentiel du territoire communal et un secteur Ab correspondant aux secteurs agricoles protégés inconstructibles localisés à l'Est de l'agglomération.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

De manière générale, toute construction et remblaiement en zone humide.

1.1. En secteur Aa

Toute construction ou utilisation du sol excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt général.

1.2. En secteur Ab

Toute construction ou utilisation du sol excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans la zone Aa sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 - les constructions à usage d'habitation, à condition d'être des logements de fonction directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations, et d'être implantées le plus près possible du siège d'exploitation (200 m maximum entre la construction à usage d'habitation et les bâtiments existants de l'exploitation) ou dans la continuité du bâti existant le plus proche (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.
- 2.2 - les activités de loisirs ou éducatives à condition d'être directement liées à une activité agricole,
- 2.3 - le changement de destination de certaines constructions (moulins, granges, ...) pour l'accueil d'activités d'hébergement accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambres d'hôtes, etc.) à

condition que ces dernières soient reconnues comme étant des éléments représentatifs et intéressants du patrimoine local, sous réserve :

- . que leur aspect extérieur (volume, architecture) soit conservé;
 - . que l'assainissement soit réalisable;
- 2.4 -** les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement ou soumises au Règlement Sanitaire Départemental à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, et d'être implantées à plus de 150 mètres de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future ;
- 2.5 -** tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
- 2.6 -** Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

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

3.1.3 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 – Voirie

L'ouverture de toute voie privée qui n'est pas à usage agricole ou qui n'est pas destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise pour les constructions liées aux activités agricoles. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A1 sont interdits (article L 111.6 du Code de l'Urbanisme).

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Les constructions doivent être équipées d'installations conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et sous réserve que le terrain soit reconnu apte à recevoir de telles installations. Notamment, le dispositif d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 - Eaux résiduaires agricoles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires, liées aux activités autorisées dans la zone, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement non collectif devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Eaux pluviales

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

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

4.3 - Electricité - Téléphone – Télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

- 6.1 -** Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
- RD 27, 33, 132 : 25 m
 - Autres voies : 15 m
- 6.2 -** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente le recul devra alors être le même que celui du bâtiment existant ;
 - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, dans ce cas l'article 7 s'appliquera ;
 - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m ;
 - pour les constructions nouvelles (couverture de fumière ou aire d'exercice ...) à réaliser dans le cadre de la mise aux normes des bâtiments d'exploitation agricole.
 - lorsque le projet concerne un ouvrage de transport ou de distribution électrique.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux, en cas de réalisation d'ouvrage de transport ou de distribution électrique.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-

dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- 10.1** - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 4,00 m à l'égout des toitures.
- 10.2** - La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne peut excéder 12,00 m à l'égout des toitures.
- 10.3** - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1** - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes ;
 - la qualité des matériaux ;
 - l'harmonie des couleurs ;
 - leur tenue générale.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2 – Toitures

11.2.1 - Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région, soit des pentes identiques aux constructions auxquelles elles s'adossent ou des pentes comprises entre 30° et 60°. Elles seront réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension, cette dernière pourra être couverte d'une toiture-terrasse ou toitures en pente. Dans ce dernier cas, les règles de degré de pente et de matériaux sont identiques à celles énoncées ci-dessus pour le corps principal de la construction.

11.2.2 - Pour les autres constructions les toitures doivent :

- soit avoir 2 versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ; elles doivent être alors réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ;
- soit être des toitures terrasses ;
- soit être en partie à pente (au moins un versant), dans les conditions précisées ci-dessus, et en partie en terrasse.

L'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 – Les bâtiments ou parties de bâtiments recouverts d'une toiture en monopente ne pourront être implantés en limite séparative que s'ils s'adossent à un bâtiment pré-existant dont la hauteur est égale ou supérieure à l'égout du toit.

11.3 – Clôtures

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

11.3.2 – Pour les propriétés bâties, les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article A6 doivent être constituées par :

- un mur bahut surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur au total.
- une grille, un grillage, des lisses de 1,80 m maximum.
- de "palis" en dalle de schiste.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2.00 m.

L'utilisation de plaques de béton est interdite

11.3.3 - Les clôtures situées au delà de la marge de recul définie à l'article A 6 ne doivent pas dépasser 1,80 m.

L'utilisation de plaques de béton est limitée à une hauteur de 0,50 m.

11.4 - Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.5 - Eléments inventoriés au titre de l'article L.123-1-7°

Sont repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions ayant un intérêt architectural ou patrimonial local. A ce titre, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément bâti identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R421.23h du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 - Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances.

13.4 - Eléments inventoriés au titre de l'article L.123-1-7° :

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie, un boisement ou un chemin identifiés par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R 421-23.h du Code de l'Urbanisme ; le cas échéant, il sera exigé que les éléments supprimés soient remplacés par des plantations ou des aménagements au moins équivalents.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone naturelle est divisée en plusieurs secteurs :

- Nd, Ndh, Nh1, Nh2 et NI

dont les indices de référence figurent au plan.

A ces zones et secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N demande à être protégée en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, et d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances.

Elle comprend les secteurs :

- **Nd** délimitant les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels, des zones humides et des paysages
- **Ndh** correspond aux zones humides de la commune identifiées en annexes du présent dossier de PLU.
- **Nh1** délimitant les constructions et installations existantes et les éventuelles dents creuses dans le tissu bâti existant, exclues des entités agricoles et pour lesquelles des extensions et des changements de destination des constructions existantes ainsi que des constructions neuves peuvent être autorisés.
- **Nh2** délimitant les constructions et installations exclues des entités agricoles et pour lesquelles des extensions et des changements de destination des constructions existantes peuvent être autorisés
- **Ni** délimitant les parties à dominante naturelle pouvant accueillir les équipements destinés aux activités de détente et de sports et à la découverte du milieu naturel proches du canal de Nantes à Brest.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2, et notamment, les constructions et installations nouvelles à l'intérieur de la zone non aedificandi de la station d'épuration figurant aux documents graphiques, excepté les bâtiments annexes ;

En outre, [les affouillements](#), [exhaussements du sol](#) et drainage sont interdits [en Ndh](#), à l'exception des travaux mentionnés à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 - sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement 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, bassins d'orage, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, station d'épuration, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;

2.1.2 - les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation ou réfection d'ouvrages d'installations d'infrastructures d'intérêt général sous réserve de maintenir les équilibres hydrauliques existants pour : les voiries, bassin de rétention d'eau pluviale, réserve incendie ...

2.1.3 - le creusement et l'entretien des mares et plans d'eaux existants

2.1.4 - les abris à animaux non liés à une activité agricole, ainsi que les abris liés aux activités de loisirs (entrepôt de matériel de pêche ou de navigation) à proximité des plans d'eau sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol, que leur structure puisse être facilement démontable (sans fondation ni soubassement), que leur nombre soit limité à un seul par unité foncière, qu'ils soient implantés en bordure de parcelle, à au moins 150 mètres de tous les secteurs des zones U et AU, et intégrés à leur environnement,

2.1.5 - tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

2.1.6 - les travaux d'entretien ou de réhabilitation de la zone humide Ndh.

2.1.7 Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

2.2 - Dans les zones Nh1 et Nh2 sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.2.1 - Les changements de destination visant à créer un nouveau logement seront admis sous condition :

- de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie)

- de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles

classés Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 150 m.

- que le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial

Cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation,

2.2.2 - les extensions des bâtiments existants à condition :

- qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal et que l'extension globale n'excède pas 50 m² par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de la présente élaboration du PLU,

- de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 150 m.

2.2.3. - les annexes détachées de la construction principale (abris de jardins, garages, piscines) doivent être édifiées aux conditions suivantes :

- être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale, et à moins de 30 m de celle-ci

- l'emprise au sol des dépendances, à l'exception des piscines et leurs installations techniques, reste inférieure ou égale à 40 m²

- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

2.2.4. - le stationnement d'une caravane sous réserve d'être situé sur le terrain bâti de l'utilisateur

2.3 - En outre, dans la zone Nh1 sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et d'activités artisanales et de services compatibles avec l'habitat, sous réserve :

- d'une bonne intégration à leur environnement

- de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 150 m.

2.4 - Dans la zone NI sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.4.1 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

2.4.2 - les aires de stationnement ouvertes au public

2.4.3 - les constructions à usage d'équipement collectif,

2.4.4 - les constructions et installations nécessaires à l'accueil des promeneurs et touristes et à la découverte du milieu

2.4.5- A l'intérieur de la zone inondable identifiée aux documents graphiques, les constructions autorisées au chapitre 1.4, à condition

que la hauteur des planchers soit située au dessus de la limite des plus hautes eaux connues.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

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

3.2 – Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Les constructions doivent être équipées d'installations conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et sous réserve que le terrain soit reconnu apte à recevoir de telles installations. Notamment, le dispositif d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

4.2.2 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements

nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité - Téléphone – Télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

6.1 - Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 27, 33, 132: 25 m
- Autres voies : 15 m

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux ; il ne pourra toutefois être inférieur à 1 mètre.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente le recul devra alors être le même que celui du bâtiment existant ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, dans ce cas l'article 7 s'appliquera ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m ;
- lorsque le projet concerne un ouvrage de transport ou de distribution électrique.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux, en cas de réalisation d'ouvrage de transport ou de distribution électrique.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En tous secteurs, les conditions d'emprise au sol devront permettre la réalisation ou la remise aux normes des ouvrages d'assainissement non collectif.

En secteur Nl, le coefficient d'emprise au sol maximum est de 15 %.

En secteur Nh1, le coefficient d'emprise au sol maximum est de 25 %. Les extensions ne pourront excéder 50 m² par rapport à l'emprise au sol des constructions préexistantes à la date de l'approbation du PLU initial (21 décembre 2007).

En secteur Nh2, le coefficient d'emprise n'est pas limité, hormis en cas d'extension. Dans ce cas, l'extension ne pourra excéder 50 m² par rapport à l'emprise au sol des constructions pré-existantes à la date de l'approbation du PLU initial (21 décembre 2007).

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les secteurs Nd.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En secteur NI, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6,00 m à l'égout des toitures.

Dans les autres secteurs de la zone N, la hauteur des constructions autorisées ne peut dépasser 4.00 m à l'égout des toitures.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2 – Toitures

11.2.1 - Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région, soit des pentes identiques aux constructions auxquelles elles s'adossent ou des pentes comprises entre 30° et 60°. Elles seront réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension, cette dernière pourra être couverte d'une toiture-terrasse ou toitures en pente. Dans ce dernier cas, les règles de degré de pente et de matériaux sont identiques à celles énoncées ci-dessus pour le corps principal de la construction.

11.2.2 - Pour les autres constructions les toitures doivent :

- soit avoir 2 versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ; elles doivent être alors réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ;
- soit être des toitures terrasses ;
- soit être en partie à pente (au moins un versant), dans les conditions précisées ci-dessus, et en partie en terrasse.

L'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 – Les bâtiments ou parties de bâtiments recouverts d'une toiture en monopente ne pourront être implantés en limite séparative que s'ils s'adossent à un bâtiment préexistant dont la hauteur est égale ou supérieure à l'égout du toit.

11.3 – Clôtures

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

11.3.2 - Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article N 6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 1.20 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'une clôture constituée de lisses, n'excédant pas 1,50 m de hauteur au total;
- une grille, de 1,50 m maximum.
- de "palis" en dalle de schiste ardoisier d'une hauteur maximale de 1.50 m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,50 m.

L'utilisation de plaques de béton est interdite.

11.3.3 - Les clôtures situées au delà de la marge de recul définie à l'article 6 ne doivent pas dépasser 1,80 m,.

L'utilisation de plaques de béton est limitée à une hauteur de 0,50 m.

11.3 – Annexes

11.3.1 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.4 - Eléments inventoriés au titre de l'article L.123-1-7°

Sont repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L .123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions ayant un intérêt architectural ou patrimonial local. A ce titre, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément bâti identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421.23h du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m2 y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement.

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 50 m² de surface hors oeuvre nette.

12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

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

12.6 - Modalités d'application

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1 - Eléments inventoriés au titre de l'article L.123-1-7° :

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421.23h du Code de l'Urbanisme ; le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.



LA CHEVALLERAIS

AVRIL 2017

Plan Local de l'Urbanisme

Modification n°2

5 REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	8
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	16
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	24
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	32
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	38
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	44
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUA	45
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU	53
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	56
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	57
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	64
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	65

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Il fixe, en application des articles R.123-4 à R.123.10 du Code de l'Urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles nationales d'urbanisme (articles R.111-1 à R.111-47 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 et R.111-25 à R.111-47, qui restent applicables et donc plus particulièrement :

- **Salubrité et sécurité publique**

Article R.111-2

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

- **Protection des sites et vestiges archéologiques**

Article R.111-4

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

- **Protection de l'environnement**

Article R.111-15

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

- **Dispositions relatives à l'aspect des constructions**

Article R.111-21

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

paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

2.1. Se superposent aux règles du PLU

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

2.2. S'ajoutent aux règles du PLU

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural (notamment l'article L111.3), code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées :

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont les zones délimitées par des tirets longs, chacune d'elles étant repérée par son indice.
2. Les zones d'urbanisation future, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont les zones délimitées par des tirets longs, chacune d'elles étant repérée par son indice
3. Les zones agricoles et naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres IV et V, sont les zones délimitées par des tirets longs, chacune d'elles étant repérée par son indice.
4. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.
5. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.
6. Le plan comporte également d'autres mesures de protection au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES- AUTORISATIONS SPÉCIALES

1. Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

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

- constructions et clôtures liées aux cimetières ;
- réseaux enterrés et aériens ; équipements liés à ces réseaux ;
- mobiliers et équipements de voirie (aubettes ; sanitaires ; etc...).

2. 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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. En toutes zones, sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.
3. Dans toutes les zones, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 et/ou 6, 7, 9, 14 du présent règlement est autorisée, à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment régulièrement autorisé de même destination et d'une surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) équivalente à celle détruite au moment du sinistre.

ARTICLE 5 – HAUTEUR MAXIMALE

Définition de la hauteur maximale :

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale 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, d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

ARTICLE 6 – CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 – DEFINITION DE L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros-œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet.

Entrant dans le calcul, toutes les constructions principales et annexes édifiées au-dessus du sol naturel.

ARTICLE 8 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les règles applicables pour le coefficient d'occupation des sols sont celles qui sont codifiées par les articles suivants du Code de l'Urbanisme.

1. Coefficient d'occupation des sols : c'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.
2. Bâtiments sinistrés : en cas de reconstruction de bâtiment après sinistre, les possibilités d'occupation du sol pourront atteindre celles existantes avant le sinistre (ou celles résultant de l'application du C.O.S. si cette dernière est supérieure).

ARTICLE 10 – OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- les ouvrages techniques des réseaux tels que : transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs,
- et certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylones, antennes....

ARTICLE 11 - LINEAIRES COMMERCIAUX

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux doit être prioritairement affecté à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination des commerces implantés le long des ces voies en habitation est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont divisées en zones
- UA - UB - UC - UE - UL

dont les indices de référence figurent au plan. A ces zones s'appliquent les
corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

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

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UA sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - les constructions à usage agricole ou industriel ;
- 1.2 - les dépôts ;
- 1.3 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation;
- 1.4 - le stationnement de caravanes, pour une durée de plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;
- 1.5 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 1.6 - les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.7 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 1.8 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus;
- 1.9 - les garages collectifs de caravanes ;
- 1.10- l'ouverture et l'extension de carrières.
- 1.11- le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », les changements de destination des commerces implantés le long de ces voies en habitation. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans la zone UA sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 - les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place ;
- 2.2 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...

- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- 2.3** - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- 2.4** - tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
- 2.5** - Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

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

3.2 – Voirie

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

- largeur minimale de chaussée : 4,00 m
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2 - Les voies en impasse desservant plus de cinq logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux résiduaires non domestiques

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

4.2.3 - Eaux pluviales

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

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

4.3 - Électricité - Téléphone – Télédiffusion

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir;
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir ;
- toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux

Dans le cas des lotissements, le lotisseur est tenu de réaliser tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement prévus par l' article L.332.15 du code de l'urbanisme.

4.4 – Déchets

Un local ou un emplacement Déchets pourra être exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé pas de règle particulière.

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

- 6.1 -** Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.
- 6.2 -** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul devra alors être le même que celui du bâtiment existant ;
 - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, dans ce cas l'article 7 s'appliquera ;
 - lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
 - lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches ...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant ;
 - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m ;
 - lorsque le projet concerne un ouvrage de transport ou de distribution électrique.

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

7.1 - Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 15 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article UA 6

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3,00 m.

Afin de ne pas rompre l'ordonnancement d'une rue, il pourra être exigé l'implantation sur au moins une des deux limites séparatives.

7.2 - Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa demi-hauteur totale, avec un minimum de 3,00 m. Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m à l'égout de toiture peuvent être implantées en limite de propriété.

7.3 Exceptions

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux, en cas de réalisation d'ouvrage de transport ou de distribution électrique.

Lorsque le projet jouxte un bâtiment existant dont le retrait est moindre, le retrait pourra alors être le même que celui du bâtiment existant.

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

Il n'est pas fixé pas de règle particulière.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé pas de règle particulière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines.

10.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent ni aux ouvrages du culte.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2 – Toitures

11.2.1 - Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région, soit des pentes identiques aux constructions auxquelles elles s'adosent ou des pentes comprises entre 30° et 60°. Elles seront réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension, cette dernière pourra être couverte d'une toiture-terrasse ou toitures en pente. Dans ce dernier cas, les règles de degré de pente et de matériaux sont identiques à celles énoncées ci-dessus pour le corps principal de la construction.

11.2.2 - Pour les autres constructions les toitures doivent :

- soit avoir 2 versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ; elles doivent être alors réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ;
- soit être des toitures terrasses ;
- soit être en partie à pente (au moins un versant), dans les conditions précisées ci-dessus, et en partie en terrasse.

L'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 – Les bâtiments ou parties de bâtiments recouverts d'une toiture en monopente ne pourront être implantés en limite séparative que s'ils s'adosent à un bâtiment préexistant dont la hauteur est égale ou supérieure à l'égout du toit.

11.3 – Clôtures

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

11.3.2 - Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UA 6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 1,20m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'une clôture constituée de lisses l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur au total.
- une grille, un grillage, des lisses à l'aspect bois, béton, plastique de 1,50 m maximum.
- de "palis" en dalle de schiste ardoisier d'une hauteur maximale de 1,50m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,50 m.

L'utilisation de plaques de béton est interdite.

11.3.3 - Les clôtures situées au delà de la marge de recul définie à l'article UA 6 ne doivent pas dépasser 1,80 m.

L'utilisation de plaques de béton est limitée à une hauteur de 0,50 m.

11.4 – Annexes

11.4.1 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage d'habitation

Pour les constructions nouvelles, ~~deux garages ou~~ deux places de stationnement ~~non couvertes~~ par logement. ~~En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.~~

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre nette.

12.3 - Constructions à usage de commerce

12.3.1 - Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaire
Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m² : il n'est pas fixé de nombre minimal de places
- entre 150 et 500 m² : 1 par fraction de 30 m², au-delà de 150 m²
- entre 500 et 1000 m² : 1 par fraction de 20 m², au-delà de 150 m²

12.3.2 - Cas des autres commerces

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente sauf pour les commerces d'une surface inférieure à 150 m².

12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

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

12.5 - Etablissements divers

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m² de salle, à l'exception de ceux dont la surface de vente est inférieure à 150m²
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,

12.6 - Modalités d'application

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

13.2- Les espaces non construits devront être plantés d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

13.3- Les aires de stationnement collectif devront être arborées et paysagées

13.4 - Eléments inventoriés au titre de l'article L.123-1-7° :

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R 421-23.h du Code de l'Urbanisme; le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé pas de règle particulière.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Les secteurs situés en lisières Sud Ouest de l'urbanisation sont soumis aux inondations identifiées dans le dossier communal synthétique des risques majeurs.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UB sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - les constructions et installations nouvelles en zone inondable figurant aux documents graphiques, excepté les bâtiments annexes ;
- 1.2 - les constructions à usage agricole ou industriel ;
- 1.3 - les dépôts ;
- 1.4 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- 1.5 - le stationnement de caravanes, pour une durée de plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;
- 1.6 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 1.7 - les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.8 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 1.9 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus ;
- 1.10- les garages collectifs de caravanes ;
- 1.11- l'ouverture et l'extension de carrières.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans la zone UB sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 - les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place ;
- 2.2 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- 2.3 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- 2.4 - les constructions dans les secteurs soumis à inondation, identifiés aux documents graphiques, à condition que la hauteur des planchers soit située au dessus des plus hautes eaux connues.
- 2.5 - Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
- 2.6 - Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

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

3.2 – Voirie

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

- largeur minimale de chaussée : 4,00 m
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2 - Les voies en impasse desservant plus de cinq logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux résiduaires non domestiques

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

4.2.3 - Eaux pluviales

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

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

4.3 - Electricité - Téléphone – Télédiffusion

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation ;
- toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux.

Dans le cas des lotissements, le lotisseur est tenu de réaliser tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement prévus par l'article L.332.15 du code de l'urbanisme.

4.4 – Déchets

Un local ou un emplacement Déchets pourra être exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans les espaces urbanisés :

6.1 - Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul devra alors être le même que celui du bâtiment existant
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, dans ce cas l'article 7 s'appliquera ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m ;
- lorsque le projet concerne un ouvrage de transport ou de distribution électrique.

En dehors des espaces urbanisés :

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 25m de l'axe des RD 27 et 132.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

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

7.1 - Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 15 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article UB 6

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3,00 m.

7.2 - Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa demi-hauteur totale avec un minimum de 3,00 m. Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m à l'égout de toiture peuvent être implantées en limite de propriété.

7.3 Exceptions

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux, en cas de réalisation d'ouvrage de transport ou de distribution électrique.

Lorsque le projet jouxte un bâtiment existant dont le retrait est moindre, le retrait pourra alors être le même que celui du bâtiment existant.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,00 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2 – Toitures

11.2.1 - Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région, soit des pentes identiques aux constructions auxquelles elles s'adosent ou des pentes comprises entre 30° et 60°. Elles seront réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension, cette dernière pourra être couverte d'une toiture-terrasse ou toitures en pente. Dans ce dernier cas, les règles de degré de pente et de matériaux sont identiques à celles énoncées ci-dessus pour le corps principal de la construction.

11.2.2 - Pour les autres constructions les toitures doivent :

- soit avoir 2 versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ; elles doivent être alors réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ;
- soit être des toitures terrasses ;
- soit être en partie à pente (au moins un versant), dans les conditions précisées ci-dessus, et en partie en terrasse.

L'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 – Les bâtiments ou parties de bâtiments recouverts d'une toiture en monopente ne pourront être implantés en limite séparative que s'ils s'adosent à un bâtiment préexistant dont la hauteur est égale ou supérieure à l'égout du toit.

11.3 – Clôtures

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

11.3.2 - Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UB 6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 1.20 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses à l'aspect bois, béton, plastique, n'excédant pas 1,50 m de hauteur au total;
- une grille, un grillage, des lisses à l'aspect de bois, béton, plastique de 1.50 m maximum ;
- de "palis" en dalle de schiste ardoisier d'une hauteur maximale de 1.50 m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,50 m.

L'utilisation de plaques de béton est interdite.

11.3.3 - Les clôtures situées au delà de la marge de recul définie à l'article UB 6 ne doivent pas dépasser 1,80 m.

L'utilisation de plaques de béton moulé est limitée à une hauteur de 0,50 m.

11.4 – Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement **non couvertes** par logement. ~~En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.~~

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre nette.

12.3 - Constructions à usage de commerce

12.3.1 - Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires

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

- entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 50 m²
- entre 150 et 500 m² : 1 par fraction de 30 m², au-delà de 150 m²
- entre 500 et 1000 m² : 1 par fraction de 20 m², au-delà de 150 m²

12.3.2 - Cas des autres commerces

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

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

12.5 - Établissements divers

- . Hôtels : 1 place par chambre ;
- . Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m² de salle, à l'exception de ceux dont la surface de vente est inférieure à 150m²
- . Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue ;

12.6 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ou de recourir aux alternatives autorisées à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Les espaces non construits devront être plantés d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

13.4 - Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 6 logements :

10 % de l'unité foncière de l'opération doit être traitée en espace d'agrément et plantée d'arbres de haute tige d'essences locales. Les espaces communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre à haute tige par logement. Il sera exigé qu'au moins la moitié de ces espaces fasse l'objet d'un espace vert d'un seul tenant.

13.6 - Eléments inventoriés au titre de l'article L.123-1-7° :

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R 421-23.h et suivants du Code de l'Urbanisme ; le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'existe pas de règle particulière.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC est constituée par les villages de Lappé, du Chalonges et du Mortier de la Hervotière. Il s'agit d'un habitat peu dense.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - les constructions à usage agricole, industriel ;
- 1.2 - les dépôts ;
- 1.3 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation;
- 1.4 - le stationnement de caravanes, pour une durée de plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;
- 1.5 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 1.6 - les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.7 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 1.8 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus;
- 1.9 - les garages collectifs de caravanes ;
- 1.10 - l'ouverture et l'extension de carrières.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

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

- 2.1 - les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place ;
- 2.2 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et danger éventuels;

2.3 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

2.4 – le changement de destination d'un bâtiment présentant des qualités architecturales ou patrimoniales, sous réserve que :

- la nouvelle destination soit compatible avec le milieu environnant et si ce dernier n'entrave pas le développement des activités à proximité et leurs mises aux normes en respectant notamment les distances réglementaires applicables au régime du Règlement Sanitaire Départemental ou installations classées. Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation,
- que le volume de l'ancien bâti puisse être apprécié,
- que la transformation conserve le caractère du bâti existant par les proportions et la prise en compte des parties non utilisées.

2.5 - tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

2.6 – Tout travaux portant sur un élément repéré aux documents graphiques du présent PLU comme «patrimoine bâti » devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de démolir.

2.7 - Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

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

3.2 – Voirie

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

- largeur minimale de chaussée : 4,00 m

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2 - Eaux résiduaires non domestiques

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

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Les constructions doivent être équipées d'installations conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et sous réserve que le terrain soit reconnu apte à recevoir de telles installations. Notamment, le dispositif d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Eaux pluviales

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

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

4.3 – Électricité – Téléphone - Télédiffusion

Toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux

4.4 – Déchets

Un local ou un emplacement Déchets pourra être exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6.1 - Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants:

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul devra alors être le même que celui du bâtiment existant
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, dans ce cas l'article 7 s'appliquera ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m
- lorsque le projet concerne un ouvrage de transport ou de distribution électrique.

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

7.1 - Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 15 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article UC 6

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3,00 m.

7.2 - Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 15,00 mètres définie au 7.1

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa demi-hauteur totale avec un minimum de 3,00 m. Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m à l'égout peuvent être implantées en limite de propriété.

7.3 Exceptions

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux, en cas de réalisation d'ouvrage de transport ou de distribution électrique.

Lorsque le projet jouxte un bâtiment existant dont le retrait est moindre, le retrait pourra alors être le même que celui du bâtiment existant.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- 10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5,00 m à l'égout des toitures.
- 10.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2 – Toitures

11.2.1 - Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région, soit des pentes identiques aux constructions auxquelles elles s'adossent ou des pentes comprises entre 30° et 60°. Elles seront réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension, cette dernière pourra être couverte d'une toiture-terrasse ou toitures en pente. Dans ce dernier cas, les règles de degré de pente et de matériaux sont identiques à celles énoncées ci-dessus pour le corps principal de la construction.

11.2.2 - Pour les autres constructions les toitures doivent :

- soit avoir 2 versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ; elles doivent être alors réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ;
- soit être des toitures terrasses ;
- soit être en partie à pente (au moins un versant), dans les conditions précisées ci-dessus, et en partie en terrasse.

L'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 – Les bâtiments ou parties de bâtiments recouverts d'une toiture en monopente ne pourront être implantés en limite séparative que s'ils s'adossent à un bâtiment préexistant dont la hauteur est égale ou supérieure à l'égout du toit.

11.3 – Clôtures

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

11.3.2 - Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UC 6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 1.20 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'une clôture constituée de lisses n'excédant pas 1,50 m de hauteur au total;
- une grille, un grillage, des lisses-de 1,50 m maximum.
- de "palis" en dalle de schiste ardoisier d'une hauteur maximale de 1.50 m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,50 m.

L'utilisation de plaques de béton est interdite.

11.3.3 - Les clôtures situées au delà de la marge de recul définie à l'article UC 6 ne doivent pas dépasser 1,80 m,.

L'utilisation de plaques de béton est limitée à une hauteur de 0,50 m.

11.4 – Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement **non couvertes** par logement.

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre nette.

12.3 - Constructions à usage de commerce

12.3.1 - Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires

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

- entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 50 m²
- entre 150 et 500 m² : 1 par fraction de 30 m², au-delà de 150 m²
- entre 500 et 1000 m² : 1 par fraction de 20 m², au-delà de 150 m²

12.3.2 - Cas des autres commerces

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

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

12.5 - Etablissements divers

. Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m² de salle.

12.6 - Modalités d'application

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Eléments inventoriés au titre de l'article L.123-1-7° : Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément naturel ou bâti identifiée par le présent PLU en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R 421-23.h du Code de l'Urbanisme.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- 0,30 pour les constructions à usage d'habitation,
- 0,50 pour les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, de services ou d'hôtellerie.

Pour les constructions à usage d'équipement collectif (équipements scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone d'activités économiques légères réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat et de commerce.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article UE 2;
- 1.2 - les constructions à usage agricole, industriel ;
- 1.3 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- 1.4 - le stationnement de caravanes, pour une durée de plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;
- 1.5 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 1.6 - les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.7 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 1.8 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- 1.9 - les garages collectifs de caravanes
- 1.10 - l'ouverture et l'extension de carrières.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans la zone UE, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, à condition :

- qu'elles présentent une unité de conception et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité auxquelles elles se rattachent.
- qu'elles soient d'une SHON maximale de 30 m²

2.2 - les équipements collectifs ;

2.3 - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;

2.4 - Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

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

3.2 – Voirie

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

- largeur minimale de chaussée : 6,00 m

- largeur minimale de plate-forme : 10,00 m

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux résiduaires non domestiques

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

4.2.3 - Eaux pluviales

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

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

4.3 - Électricité - Téléphone – Télédiffusion

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

4.4 – Déchets

Un local ou un emplacement Déchets pourra être exigé dans le cadre de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Dans les espaces urbanisés :

6.1 - Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait de 15,00 m par rapport à l'axe des différentes voies.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul devra alors être le même que celui du bâtiment existant ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, dans ce cas l'article 7 s'appliquera;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m ;
- lorsque le projet concerne un ouvrage de transport ou de distribution électrique.

En dehors des espaces urbanisés :

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 25m de l'axe des RD 27 et 132.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6,00 m, et au moins égal à la demi-hauteur de la construction.
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 6,00 m.
- en limite de zone d'habitat actuel ou futur, une distance minimale de 10.00 m est exigée.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux, en cas de réalisation d'ouvrage de transport ou de distribution électrique.

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

Une distance minimale de 4,00 m peut être exigée entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure à 12,00 m au faîtage.

10.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2 – Toitures

L'emploi de matériaux autres que l'ardoise doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3 – Clôtures

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

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres.

11.4 – Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publiques ou privées. La superficie à prendre, en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage de logement de fonction

Deux places de stationnement **non couvertes** par logement.

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services

Une place par fraction de 20 m² de surface hors œuvre nette.

12.3 - Constructions à usage de commerce

12.3.1 - Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :

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

- entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 50 m²
- entre 150 et 500 m² : 1 par fraction de 30 m², au-delà de 150 m²
- entre 500 et 1000 m² : 1 par fraction de 20 m², au-delà de 150 m²

12.3.2 - Cas des autres commerces

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.4 - Etablissements artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

Une place par fraction de 50 m² de surface hors œuvre nette.

12.5 - Établissements divers

- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants; cafés : 1 place par 10 m² de salle
- Hôtels-Restaurants : la norme la plus contraignante est retenue

12.6 - Modalités d'application

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les espaces non construits, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, devront être plantés d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 50 m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

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

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE UL

La zone UL est une zone à vocation polyvalente d'implantation ou d'extension des équipements scolaires (publics ou privés), culturels, de loisirs, et des activités sportives.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UL sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - les constructions à usage d'habitation, agricole industriel ou d'entrepôt ;
- 1.2 - les dépôts ;
- 1.3 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- 1.4 - le stationnement de caravanes, pour une durée de plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;
- 1.5 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 1.6 - les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.7 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 1.8 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus ;
- 1.9 - les garages collectifs de caravanes ;
- 1.10 - l'ouverture et l'extension de carrières.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans la zone UL sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) *qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie des utilisateurs de la zone, par exemple: chaufferie, etc...*
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;

- 2.2 - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- 2.3 - les annexes aux constructions existantes.
- 2.4 - Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

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

3.2 – Voirie

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

- largeur minimale de chaussée : 5,00 m
- largeur minimale de plate-forme : 8,00 m

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

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1 – Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux résiduaires non domestiques

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

4.2.3 - Eaux pluviales

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

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

4.3 - Electricité - Téléphone – Télédiffusion

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés ;
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation;

4.4 – Déchets

Un local ou un emplacement Déchets pourra être exigé dans le cadre à usage d'équipements.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans les espaces urbanisés :

6.1 - Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait de 10,00 m minimum par rapport à l'axe des différentes voies.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul devra alors être le même que celui du bâtiment existant ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile dans ce cas l'article 7 s'appliquera;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m ;
- lorsque le projet concerne un ouvrage de transport ou de distribution électrique.

En dehors des espaces urbanisés :

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 25m de l'axe des RD 27 et 132.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

**ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3,00 m.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux, en cas de réalisation d'ouvrage de transport ou de distribution électrique.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10,00 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère

10.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2 - Clôtures

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

11.3 – Toitures

L'emploi des matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.4 – Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

ARTICLE UL 12. - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Des aires de stationnement, correspondant à la destination et l'importance du projet, doivent être réalisées sur la parcelle afin d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules de livraison et de service, du personnel, de la clientèle, des usagers et des fournisseurs. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Les espaces non construits devront être plantés d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement collectif de plus de 10 véhicules devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

Les zones d'extension de l'urbanisation sont divisées en zones et secteurs :

- 1AUa, 2AUa et 2AUe

dont les indices de référence figurent au plan.

A ces zones et secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUA

CARACTERE DU SECTEUR 1AUA

Le secteur 1AUA est destiné à un habitat résidentiel, accompagné de services et d'activités urbaines. Il est composé de secteurs où les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone. Celui-ci est par conséquent ouvert à l'urbanisation. L'aménagement de certains de ces secteurs doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier de PLU.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1.1 - les constructions et entrepôts à usage agricole ou industriel ;
- 1.2 - les dépôts ;
- 1.3 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- 1.4 - le stationnement de caravanes, pour une durée de plus de trois mois sur des terrains non bâtis;
- 1.5 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 1.6 - les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.7 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 1.8 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus ;
- 1.9 - les garages collectifs de caravanes ;
- 1.10- l'ouverture et l'extension de carrières.

ARTICLE 1AUA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans la zone 1AUA, sont soumises à condition de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, et d'être compatibles avec les équipements publics existants, prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération, conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 - Les constructions et installations ne sont autorisées que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU lorsque celles-ci ont été définies (voirie, espaces verts, secteurs de densité préférentiels,...), dans une relation de compatibilité.

- 2.2 - les constructions et installations à usage d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur la totalité du secteur 1AUa.
- 2.3 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- 2.4 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux;
- 2.5 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- 2.6 - Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

ARTICLE 1AUA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

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

3.2 – Voirie

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

- largeur minimale de chaussée : 5,00 m

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

3.2.2 - Les voies en impasse desservant plus de cinq logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux résiduaires non domestiques

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

4.2.3 - Eaux pluviales

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

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

4.3 - Electricité - Téléphone – Télédiffusion

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés ;
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir;
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir.

Dans le cas des lotissements, le lotisseur est tenu de réaliser tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement prévus par l'article L.332.15 du code de l'urbanisme.

4.4 – Déchets

Un local ou un emplacement Déchets sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

ARTICLE 1AUA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUa 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans les espaces urbanisés :

6.1 - Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, dans ce cas l'article 7 s'appliquera ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m ;
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural, environnemental et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées différemment.
- lorsque le projet concerne un ouvrage de transport ou de distribution électrique.

En dehors des espaces urbanisés :

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 25m de l'axe des RD 27 et 132.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

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

7.1 - Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 15 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article 1AUa 6

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3,00 m.

7.2 - Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa demi hauteur totale avec un minimum de 3,00 m. Les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,20 m à l'égout de toiture peuvent être implantées en limite de propriété.

7.3 Exceptions

Ces distances peuvent être inférieures en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux, en cas de réalisation d'ouvrage de transport ou de distribution électrique.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,00 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

Les constructions en bois sont autorisées.

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2 – Toitures

11.2.1 - Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région, soit des pentes identiques aux constructions auxquelles elles s'adossent ou des pentes comprises entre 30° et 60°. Elles seront réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension, cette dernière pourra être couverte d'une toiture-terrasse ou toitures en pente. Dans ce dernier cas, les règles de degré de pente et de matériaux sont identiques à celles énoncées ci-dessus pour le corps principal de la construction.

11.2.2 - Pour les autres constructions les toitures doivent :

- soit avoir 2 versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ; elles doivent être alors réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ;
- soit être des toitures terrasses ;
- soit être en partie à pente (au moins un versant), dans les conditions précisées ci-dessus, et en partie en terrasse.

L'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 – Les bâtiments ou parties de bâtiments recouverts d'une toiture en monopente ne pourront être implantés en limite séparative que s'ils s'adossent à un bâtiment pré-existant dont la hauteur est égale ou supérieure à l'égout du toit.

11.3 – Clôtures

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

11.3.2 - Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article 1AUa 6 doivent être constituées par:

- un mur bahut de 1.20 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage. d'une clôture constituée de lisses n'excédant pas 1,50 m de hauteur au total.
- une grille, un grillage, des lisses de 1,50 m maximum.
- de "palis" en dalle de schiste d'une hauteur maximum de 1.50 m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,50 m.

L'utilisation de plaques de béton est interdite

11.3.3 - Les clôtures situées au delà de la marge de recul définie à l'article 1AUa 6 ne doivent pas dépasser 1,80 m

L'utilisation de plaques de béton est limitée à une hauteur de 0,50 m.

11.4 – Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

ARTICLE 1AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publiques ou privées la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès il est exigé :

12.1 - Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement **non couvertes** par logement. ~~Pour permettre le stationnement "visiteurs", un nombre minimum de places de stationnement commun, équivalent à 1 place pour 2 logements, sera intégré dans les espaces "publics" (hors espaces verts).~~

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre nette.

12.3 - Constructions à usage de commerce

12.3.1 - Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires:

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

- entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 50 m²
- entre 150 et 500 m² : 1 place par fraction de 30 m²
- entre 500 et 1000 m² : 1 place par fraction de 20 m²

12.3.2 - Cas des autres commerces

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.5 - Etablissements divers

. Hôtels : 1 place par chambre,

. Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m² de salle, à l'exception de ceux dont la surface de vente est inférieure à 150m²

. Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,

12.6 - Modalités d'application

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

ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Les espaces non construits, ni affectés à la circulation, devront être plantés d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

13.3 - Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements :

10 % de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace d'agrément et plantée d'arbres de haute tige d'essences locales. Les espaces communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre à haute tige par logement. Il sera exigé qu'au moins la moitié de ces espaces fasse l'objet d'un espace vert d'un seul tenant.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

CARACTERE DU SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU correspond à une zone naturelle insuffisamment équipée, destinée dans l'avenir à l'urbanisation. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel ou agricole de la zone avant l'urbanisation. Les secteurs 2AUa sont destinés aux opérations d'habitat majoritaire, les secteurs 2AUe sont destinés aux opérations d'activités majoritaires, à usage de services, d'artisanat, d'industrie et de commerce.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans la zone 2AUa, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation de ces secteurs ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale (telles que abris de jardin, garages, mais pas les bâtiments agricoles ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 m² par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU révisé, de même que les annexes et dépendances.

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

2.2 - La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné..

2.3 - Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

ARTICLES 2AU 3 A 2AU 5

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 6.1 - En secteur 2AUa, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies
- 6.2 - En secteur 2AUe, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
- RD 27 et 132 : 25,00 m
 - Autres voies : 15,00 m
- 6.3 - Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet concerne un ouvrage de transport ou de distribution électrique.

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

7.1 - En secteur 2AUa :

Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 15 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article 2AUa 6 :

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3,00 m.

Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1 :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa demi hauteur totale avec un minimum de 3,00 m. Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m. à l'égout de toiture peuvent être implantées en limite de propriété.

7.2 - En secteur 2AUe :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6,00 m.
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 6,00 m.
- en limite de zone d'habitat actuel ou futur, une distance minimale de 10.00 m est exigée.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux, en cas de réalisation d'ouvrage de transport ou de distribution électrique.

7.3 - Exceptions

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLES 2AU 8 A 2AU10

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

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

ARTICLE 2AU 12

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 13

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 2AU 14

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Le zone agricole est divisée en secteurs :

- Aa et Ab

dont les indices de référence figurent au plan.

A ces zones et secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle intègre un secteur Aa, à vocation majeure agricole couvrant l'essentiel du territoire communal et un secteur Ab correspondant aux secteurs agricoles protégés inconstructibles localisés à l'Est de l'agglomération.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

De manière générale, toute construction et remblaiement en zone humide.

1.1. En secteur Aa

Toute construction ou utilisation du sol excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt général.

1.2. En secteur Ab

Toute construction ou utilisation du sol excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans la zone Aa sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 - les constructions à usage d'habitation, à condition d'être des logements de fonction directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations, et d'être implantées le plus près possible du siège d'exploitation (200 m maximum entre la construction à usage d'habitation et les bâtiments existants de l'exploitation) ou dans la continuité du bâti existant le plus proche (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.
- 2.2 - les activités de loisirs ou éducatives à condition d'être directement liées à une activité agricole,
- 2.3 - le changement de destination de certaines constructions (moulins, granges, ...) pour l'accueil d'activités d'hébergement accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambres d'hôtes, etc.) à condition que ces dernières soient reconnues comme étant des éléments représentatifs et intéressants du patrimoine local, sous réserve :

- . que leur aspect extérieur (volume, architecture) soit conservé;
 - . que l'assainissement soit réalisable;
- 2.4** - les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement ou soumises au Règlement Sanitaire Départemental à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, et d'être implantées à plus de 150 mètres de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future ;
- 2.5** - tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
- 2.6** - Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

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

3.1.3 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 – Voirie

L'ouverture de toute voie privée qui n'est pas à usage agricole ou qui n'est pas destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise pour les constructions liées aux activités agricoles. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A1 sont interdits (article L 111.6 du Code de l'Urbanisme).

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Les constructions doivent être équipées d'installations conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et sous réserve que le terrain soit reconnu apte à recevoir de telles installations. Notamment, le dispositif d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 - Eaux résiduaires agricoles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires, liées aux activités autorisées dans la zone, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement non collectif devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Eaux pluviales

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

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

4.3 - Electricité - Téléphone – Télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

- 6.1 -** Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
- RD 27, 33, 132 : 25 m
 - Autres voies : 15 m
- 6.2 -** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente le recul devra alors être le même que celui du bâtiment existant ;
 - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, dans ce cas l'article 7 s'appliquera ;
 - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m ;
 - pour les constructions nouvelles (couverture de fumière ou aire d'exercice ...) à réaliser dans le cadre de la mise aux normes des bâtiments d'exploitation agricole.
 - lorsque le projet concerne un ouvrage de transport ou de distribution électrique.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux, en cas de réalisation d'ouvrage de transport ou de distribution électrique.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 4,00 m à l'égout des toitures.

10.2 - La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne peut excéder 12,00 m à l'égout des toitures.

10.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2 – Toitures

11.2.1 - Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région, soit des pentes identiques aux constructions auxquelles elles s'adossent ou des pentes comprises entre 30° et 60°. Elles seront réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension, cette dernière pourra être couverte d'une toiture-terrasse ou toitures en pente. Dans ce dernier cas, les règles de degré de pente et de matériaux sont identiques à celles énoncées ci-dessus pour le corps principal de la construction.

11.2.2 - Pour les autres constructions les toitures doivent :

- soit avoir 2 versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ; elles doivent être alors réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ;
- soit être des toitures terrasses ;
- soit être en partie à pente (au moins un versant), dans les conditions précisées ci-dessus, et en partie en terrasse.

L'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 – Les bâtiments ou parties de bâtiments recouverts d'une toiture en monopente ne pourront être implantés en limite séparative que s'ils s'adossent à un bâtiment pré-existant dont la hauteur est égale ou supérieure à l'égout du toit.

11.3 – Clôtures

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

11.3.2 – Pour les propriétés bâties, les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article A6 doivent être constituées par :

- un mur bahut surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur au total.
- une grille, un grillage, des lisses de 1,80 m maximum.
- de "palis" en dalle de schiste.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2.00 m.

L'utilisation de plaques de béton est interdite

11.3.3 - Les clôtures situées au delà de la marge de recul définie à l'article A 6 ne doivent pas dépasser 1,80 m.

L'utilisation de plaques de béton est limitée à une hauteur de 0,50 m.

11.4 - Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.5 - Eléments inventoriés au titre de l'article L.123-1-7°

Sont repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions ayant un intérêt architectural ou patrimonial local. A ce titre, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément bâti identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R421.23h du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 - Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances.

13.4 - Eléments inventoriés au titre de l'article L.123-1-7° :

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie, un boisement ou un chemin identifiés par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R 421-23.h du Code de l'Urbanisme ; le cas échéant, il sera exigé que les éléments supprimés soient remplacés par des plantations ou des aménagements au moins équivalents.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone naturelle est divisée en plusieurs secteurs :

- Nd, Ndh, Nh1, Nh2 et NI

dont les indices de référence figurent au plan.

A ces zones et secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N demande à être protégée en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, et d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances.

Elle comprend les secteurs :

- **Nd** délimitant les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels, des zones humides et des paysages
- **Ndh** correspond aux zones humides de la commune identifiées en annexes du présent dossier de PLU.
- **Nh1** délimitant les constructions et installations existantes et les éventuelles dents creuses dans le tissu bâti existant, exclues des entités agricoles et pour lesquelles des extensions et des changements de destination des constructions existantes ainsi que des constructions neuves peuvent être autorisés.
- **Nh2** délimitant les constructions et installations exclues des entités agricoles et pour lesquelles des extensions et des changements de destination des constructions existantes peuvent être autorisés
- **NI** délimitant les parties à dominante naturelle pouvant accueillir les équipements destinés aux activités de détente et de sports et à la découverte du milieu naturel proches du canal de Nantes à Brest.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2, et notamment, les constructions et installations nouvelles à l'intérieur de la zone non aedificandi de la station d'épuration figurant aux documents graphiques, excepté les bâtiments annexes ;

En outre, les affouillements, exhaussements du sol et drainage sont interdits en Ndh, à l'exception des travaux mentionnés à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 - sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement 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, bassins d'orage, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, station d'épuration, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;

2.1.2 - les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation ou réfection d'ouvrages d'installations d'infrastructures d'intérêt général sous réserve de maintenir les équilibres hydrauliques existants pour : les voiries, bassin de rétention d'eau pluviale, réserve incendie ...

2.1.3 - le creusement et l'entretien des mares et plans d'eaux existants

2.1.4 - les abris à animaux non liés à une activité agricole, ainsi que les abris liés aux activités de loisirs (entrepôt de matériel de pêche ou de navigation) à proximité des plans d'eau sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol, que leur structure puisse être facilement démontable (sans fondation ni soubassement), que leur nombre soit limité à un seul par unité foncière, qu'ils soient implantés en bordure de parcelle, à au moins 150 mètres de tous les secteurs des zones U et AU, et intégrés à leur environnement,

2.1.5 - tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

2.1.6 - les travaux d'entretien ou de réhabilitation de la zone humide Ndh.

2.1.7 Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

2.2 - Dans les zones Nh1 et Nh2 sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.2.1 - Les changements de destination visant à créer un nouveau logement seront admis sous condition :

- de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie)
- de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles

classés Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 150 m.

- que le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial

Cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation,

2.2.2 - les extensions des bâtiments existants à condition :

- qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal et que l'extension globale n'excède pas 50 m² par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de la présente élaboration du PLU,

- de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 150 m.

2.2.3. - les annexes détachées de la construction principale (abris de jardins, garages, piscines) doivent être édifiées aux conditions suivantes :

- être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale, et à moins de 30 m de celle-ci

- l'emprise au sol des dépendances, à l'exception des piscines et leurs installations techniques, reste inférieure ou égale à 40 m²

- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

2.2.4. – le stationnement d'une caravane sous réserve d'être situé sur le terrain bâti de l'utilisateur

2.3 - En outre, dans la zone Nh1 sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et d'activités artisanales et de services compatibles avec l'habitat, sous réserve :

- d'une bonne intégration à leur environnement

- de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 150 m.

2.4 - Dans la zone NI sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.4.1 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

2.4.2 - les aires de stationnement ouvertes au public

2.4.3 - les constructions à usage d'équipement collectif,

2.4.4 – les constructions et installations nécessaires à l'accueil des promeneurs et touristes et à la découverte du milieu

2.4.5- A l'intérieur de la zone inondable identifiée aux documents graphiques, les constructions autorisées au chapitre 1.4, à condition que la hauteur des planchers soit située au dessus de la limite des plus hautes eaux connues.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

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

3.2 – Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Les constructions doivent être équipées d'installations conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et sous réserve que le terrain soit reconnu apte à recevoir de telles installations. Notamment, le dispositif d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

4.2.2 - Eaux pluviales

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

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

4.3 - Electricité - Téléphone – Télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

- 6.1 -** Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
- RD 27, 33, 132: 25 m
 - Autres voies : 15 m

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux ; il ne pourra toutefois être inférieur à 1 mètre.

- 6.2 -** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente le recul devra alors être le même que celui du bâtiment existant ;
 - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, dans ce cas l'article 7 s'appliquera ;
 - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m ;
 - lorsque le projet concerne un ouvrage de transport ou de distribution électrique.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux, en cas de réalisation d'ouvrage de transport ou de distribution électrique.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En tous secteurs, les conditions d'emprise au sol devront permettre la réalisation ou la remise aux normes des ouvrages d'assainissement non collectif.

En secteur NI, le coefficient d'emprise au sol maximum est de 15 %.

En secteur Nh1, le coefficient d'emprise au sol maximum est de 25 %. Les extensions ne pourront excéder 50 m² par rapport à l'emprise au sol des constructions préexistantes à la date de l'approbation du PLU initial (21 décembre 2007).

En secteur Nh2, le coefficient d'emprise n'est pas limité, hormis en cas d'extension. Dans ce cas, l'extension ne pourra excéder 50 m² par rapport à l'emprise au sol des constructions pré-existantes à la date de l'approbation du PLU initial (21 décembre 2007).

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les secteurs Nd.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En secteur NI, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6,00 m à l'égout des toitures.

Dans les autres secteurs de la zone N, la hauteur des constructions autorisées ne peut dépasser 4.00 m à l'égout des toitures.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2 – Toitures

11.2.1 - Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région, soit des pentes identiques aux constructions auxquelles elles s'adossent ou des pentes comprises entre 30° et 60°. Elles seront réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension, cette dernière pourra être couverte d'une toiture-terrasse ou toitures en pente. Dans ce dernier cas, les règles de degré de pente et de matériaux sont identiques à celles énoncées ci-dessus pour le corps principal de la construction.

11.2.2 - Pour les autres constructions les toitures doivent :

- soit avoir 2 versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ; elles doivent être alors réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ;
- soit être des toitures terrasses ;
- soit être en partie à pente (au moins un versant), dans les conditions précisées ci-dessus, et en partie en terrasse.

L'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 – Les bâtiments ou parties de bâtiments recouverts d'une toiture en monopente ne pourront être implantés en limite séparative que s'ils s'adosent à un bâtiment préexistant dont la hauteur est égale ou supérieure à l'égout du toit.

11.3 – Clôtures

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

11.3.2 - Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article N 6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 1.20 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'une clôture constituée de lisses, n'excédant pas 1,50 m de hauteur au total;
- une grille, de 1,50 m maximum.
- de "palis" en dalle de schiste ardoisier d'une hauteur maximale de 1.50 m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,50 m.

L'utilisation de plaques de béton est interdite.

11.3.3 - Les clôtures situées au delà de la marge de recul définie à l'article 6 ne doivent pas dépasser 1,80 m,.

L'utilisation de plaques de béton est limitée à une hauteur de 0,50 m.

11.3 – Annexes

11.3.1 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.4 - Eléments inventoriés au titre de l'article L.123-1-7°

Sont repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L .123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions ayant un intérêt architectural ou patrimonial local. A ce titre, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément bâti identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421.23h du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement **non couvertes** par logement.

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 50 m² de surface hors oeuvre nette.

12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

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

12.6 - Modalités d'application

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1 - Eléments inventoriés au titre de l'article L.123-1-7° :

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421.23h du Code de l'Urbanisme ; le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Liminaire

La commune de la Chevallerai est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis mai 2008. Ce dernier a fait, à ce jour, l'objet d'une seule modification.

Récemment (1er janvier 2017), la compétence urbanisme a été confiée à la Communauté de communes de la région de Blain, laquelle a prescrit la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUih) dès février 2017. Ce dernier, devrait être établi sur les trois prochaines années.

En attente de l'approbation de ce document intercommunal, certains documents de planification existants sur le territoire nécessitent des adaptations. C'est notamment le cas du PLU de la Chevallerai qui était en cours de modification lors du transfert de la compétence urbanisme de la commune vers la Communauté de communes.

Aussi, la Communauté de communes de la Région Blain a décidé de poursuivre et de mener à son terme la procédure de modification engagée par la commune.

La modification vise notamment :

- 1- Le renforcement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans 3 zones 1AUa,
- 2- La reformulation des attentes en matière de stationnement pour les logements dans les zones U, AU et N concernées.

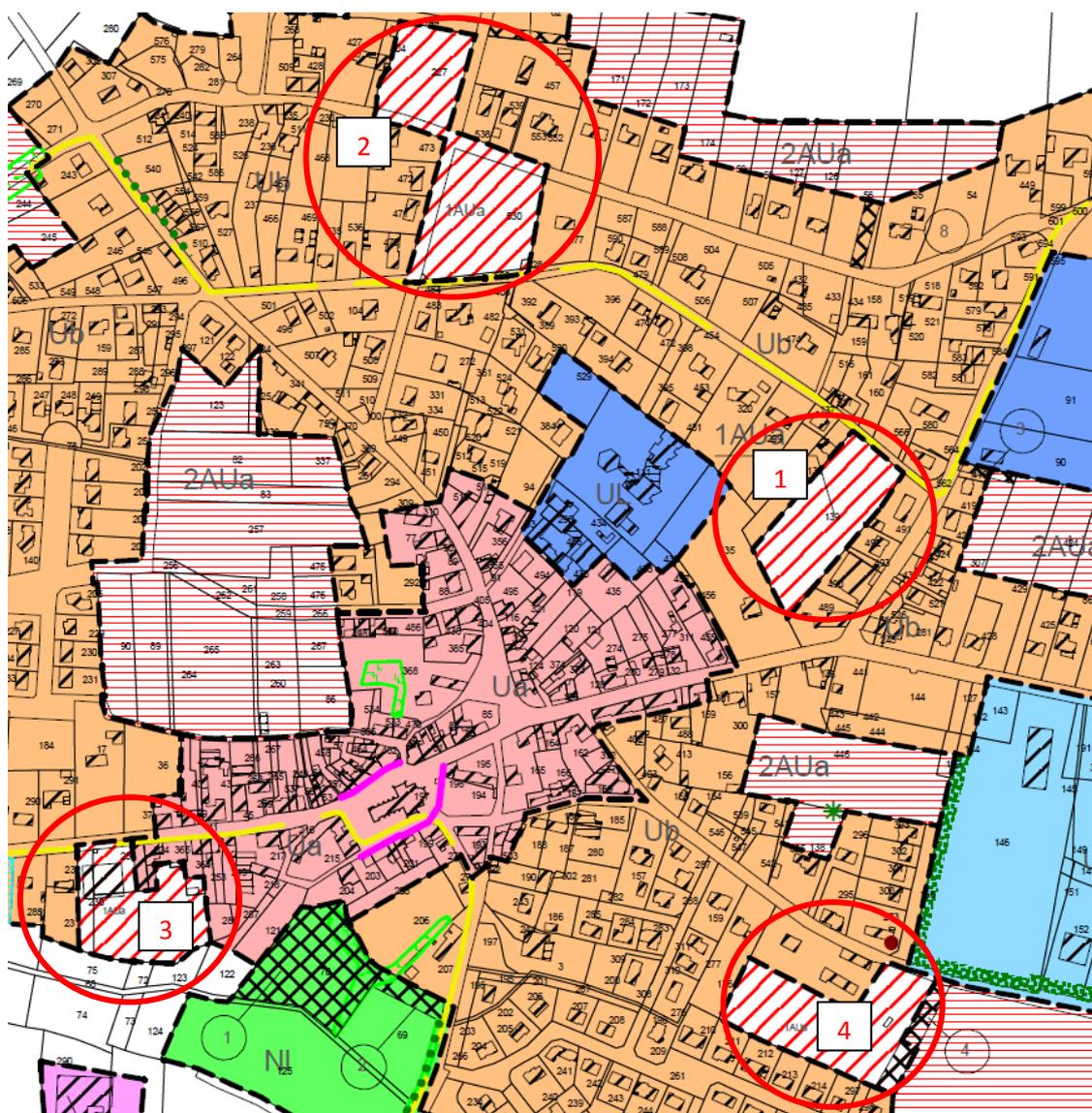
Ces évolutions du PLU de la commune de la Chevallerai ne portant pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; ne réduisant pas un espace boisé classé ou une zone naturelle et forestière ; ne réduisant pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, ce présent projet s'inscrit alors dans la cadre de la procédure de modification réalisée conformément aux dispositions des articles L.153.36 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les modifications relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

En 2007, à l'approbation du PLU, des OAP avaient été définies sur les 4 zones 1AUa.

Les principes d'organisation, de desserte en réseaux, de voirie, les typologies d'urbanisation attendus, ..., avaient été définis de manière générale afin de favoriser la mise en place des projets. Les choix correspondaient également aux contextes législatifs et réglementaires de l'époque.

En 2010, lors de la première modification du PLU, les OAP avaient été modifiées pour la zone des Cormerais/zone 1 ci dessous (réduction du périmètre suite à une modification des limites entre la zone 1AUa et UB).



Extrait du PLU en vigueur – Cercles rouges : les 4 secteurs d'OAP

D'une manière générale, les OAP ont été modifiées sur trois sites présentant des enjeux particuliers (sites 1, 2 et 3 sur le plan ci avant),

Ces modifications vont notamment permettre :

- de mieux intégrer les contextes et particularismes de chaque site. Le site des Cormerais (1) constitue une véritable interface et un espace de connexion entre des quartiers résidentiels, un espace économique, des espaces de loisirs, un groupe scolaire. Il est occupé par 1300 m² de zones humides. Le site au nord Ouest de l'agglomération (2) constitue un espace de transition entre la zone urbaine et les espaces de production. Il se situe également sur un axe assez fréquenté (route de la Grigonnais) pouvant être générateur de nuisances. Il présente un enjeu plus résidentiel. Le site du Pont (3), à 100/150 m du cœur de l'agglomération est aussi un espace de jonction entre le cœur de bourg et les quartiers résidentiels. Avec sa fenêtre visuelle sud sur un vallon faiblement encaissé et sa proximité du cœur de vie de la Chevallerai, il se prête tout à fait bien à des formes urbaines plus denses, plus hautes, comparables à celles du centre ville. Il pourrait aussi être le support de logements pour des personnes désireuses de se rapprocher des services et commerces de proximité (séniors). Les zones 2 et 3 doivent permettre de bien traduire les enjeux de mixité fonctionnelle et urbaine de ces sites,
- d'intégrer les lois récentes (Lois ALUR, Grenelle, ...) et de favoriser une gestion plus économe de l'espace. Les densités vont être ainsi largement remontées en tenant des enjeux de chaque site et de leur positionnement géographique,
- de mieux intégrer les problématiques environnementales et celles liées aux déplacements,
- de favoriser plus de mixité sociale, urbaine et fonctionnelle,
- de traduire les ambitions communales d'aménagement et de développement sans pour autant nuire à l'intérêt que peut représenter chaque site pour des aménageurs,
- de créer de véritables quartiers connectés à leur environnement et non de laisser la possible constitution de simples découpages parcellaires,
- de mieux prendre en compte l'environnement naturel de chaque site et de composer avec. D'intégrer la trame verte et bleue.

Les nouvelles OAP sur la zone des Cormerais (1) :

- avec la mise en place d'une coulée verte ayant le rôle de connexion végétale entre les espaces périphériques, on assure également la préservation et la mise en valeur de la zone humide,
- l'extension du périmètre d'OAP/de réflexions assure la valorisation de certains espaces proches sous densifiés (fonds de parcelles d'habitations au nord), ou d'espaces de reconquête urbaine au sud est (hangar) et permet d'afficher le projet d'évolution des équipements scolaires,
- La mixité urbaine (fronts bâtis, maisons de ville, tissu pavillonnaire, ...) permet de mieux intégrer la composition dans son contexte urbain environnant, de bien optimiser les espaces résiduels urbanisables en conciliant qualité et densité (ainsi par exemple, les petites maisons de ville, avec de petits terrains, pourront bénéficier en direct de la vaste coulée verte collective, les fronts bâtis permettent de confirmer une image de rue, ...).

Les nouvelles OAP sur la zone au nord ouest (2) :

- Les accès directs interdits sur la route de la Gringonnais visent un maximum de sécurité,
- Les maisons mitoyennes le long de la voie, permettent d'assurer une certaine densité sur le site et de marquer l'idée d'entrer réellement dans l'espace urbain,
- Les densités plus faibles imposées, par rapport aux deux autres zones, sont liées au fait que le site est un espace plus périphérique ayant une vocation majoritairement résidentielle,
- Le retrait paysager doit assurer une valorisation de cette « porte d'agglomération », et permettre de limiter quelque peu les nuisances liées à la voie.

Les nouvelles OAP sur la zone du Pont (3) :

- Elles permettent de valoriser le patrimoine bâti existant (ancienne entreprise convertie en logements) et participent au renouvellement urbain,
- Elles imposent une diversité urbaine garantissant une mixité fonctionnelle et sociale,
- La mise en place de petits collectifs proches de l'hypercentre, apparait plus cohérente qu'en périphérie d'agglomération,
- L'habitat intermédiaire, au sud, permet aux futurs résidents du premier niveau de disposer de petits terrains (logements pouvant être destinés aux séniors), à l'étage les logements pouvant être sans terrains pourraient bénéficier de perspectives lointaines sur les espaces naturels,
- La desserte piétonne permet de faire le lien avec le cœur de bourg via les arrières de la mairie, mais également de se connecter aux quartiers plus au nord.

En conclusion sur les oap, il convient de préciser, que celles existantes dans le PLU en vigueur pour la dernière zone 1AUa (4) seront maintenues en l'état.

Les modifications réglementaires

Compte tenu de l'élaboration à venir du PLUih, la commune a simplement souhaité modifier une disposition relative aux stationnements nécessaires aux logements dans certaines zones U (UA, UB, UC, UE), AU et N.

Dans le règlement en vigueur, plusieurs formulations existaient quant aux stationnements imposés par rapport aux logements.

A titre d'exemple : zone UA

12.1 - Constructions à usage d'habitation

Pour les constructions nouvelles, deux garages ou deux places de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

A titre d'exemple : zone UE

12.1 - Constructions à usage de logement de fonction

Deux places de stationnement par logement.

A titre d'exemple : zone 1AUa

12.1 - Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement. Pour permettre le stationnement "visiteurs", un nombre minimum de places de stationnement commun, équivalent à 1 place pour 2 logements, sera intégré dans les espaces "publics" (hors espaces verts).

Afin de rendre plus explicites et plus cohérentes les dispositions, il est projeté d'harmoniser et de préciser la disposition relative au stationnement dans toutes les zones où elle existe et uniquement pour les logements/habitations (UA, UB, UC, UE, AU et N).

Ainsi, la collectivité propose d'imposer seulement deux places de stationnement non couvertes par logement et de supprimer les références aux garages.

On notera, en introduction des dispositions sur le stationnement dans les zones, qu'il est précisé que le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

En conclusion cette modification n°2 du PLU :

- Ne remet pas en cause l'économie générale du PLU tel que validée en 2008,
- Permet une meilleure prise en compte des lois en vigueur,
- Est compatible avec le futur PLUih et permet même d'anticiper certaines réflexions d'aménagement.
- Est sans impact sur les zones riches au niveau environnemental et recensées (natura 2000, Znieff, ...).



LA CHEVALLERAIS

DECEMBRE 2007

Plan Local d'Urbanisme

2b Orientations
d'aménagement

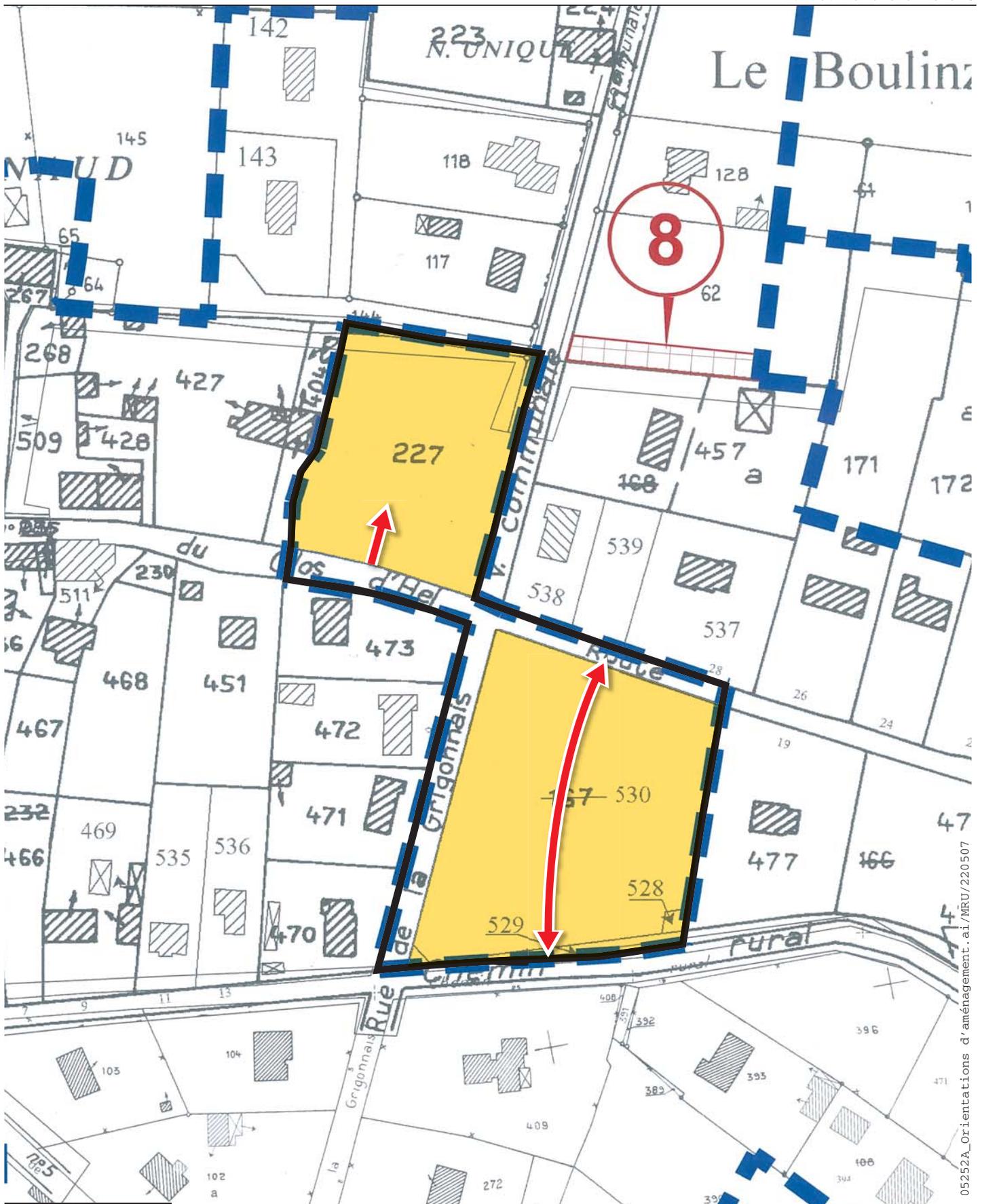
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

SOMMAIRE

I.	SECTEUR DU CLOS D'HEL	2
II.	SECTEUR DE LA RUE DES CORMERAIS	3
III.	SECTEUR DE LA RUE DU BOURG BESNIER	4
IV.	SECTEUR DE LA RUE DU PONT	5

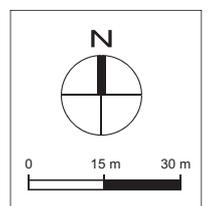
I. SECTEUR DU CLOS D'HEL

Surface	1,2 ha	Densité	10 à 15 logements/ha
Situation	Deux grandes parcelles non bâties au sein du tissu urbanisé, au nord du bourg le long de la route de la Grigonnais, à proximité immédiate du pôle scolaire		
Desserte par l'assainissement	Assainissement présent	Contrainte particulière	Aucune
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> – Formes d'habitat à la typologie variée – Recherche de qualité environnementale dans un projet d'ensemble cohérent et intégré à l'urbanisation du centre bourg – Accès par le Sud, rue du Clos d'Hel pour la partie Ouest – Accès au Nord, rue du Clos d'Hel, et au Sud, rue des Cormerais, pour la partie Est – Desserte le long d'une voie traversante du Nord au Sud pour la parcelle Est. 		



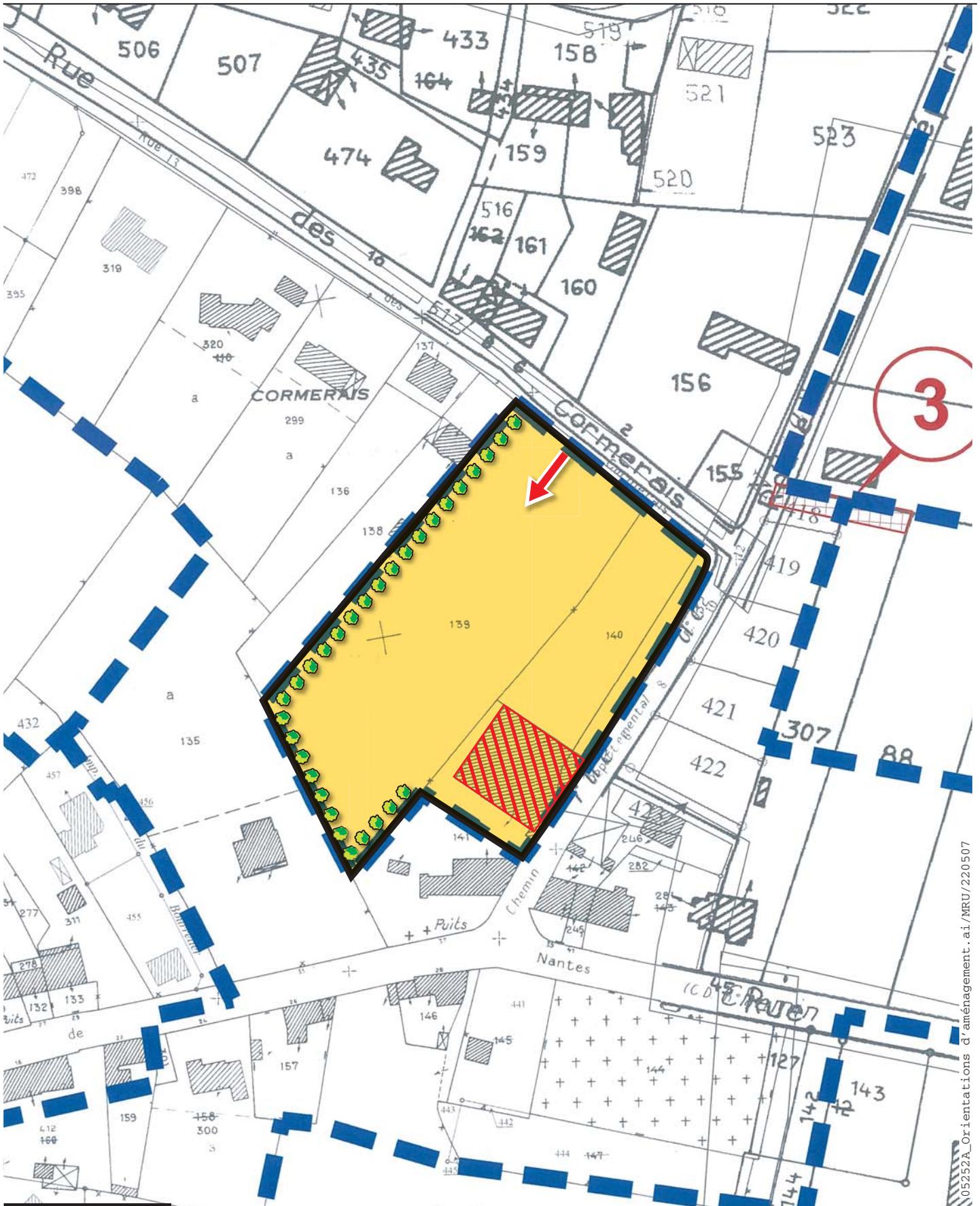
Le Clos d'Hel
1,2 ha
10 à 15 logts/ha

- Limite de zone
- Accès et voirie principale
- Habitat futur



II. SECTEUR DE LA RUE DES CORMERAIS

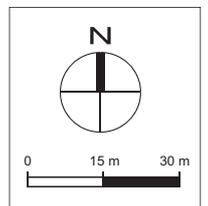
Surface	1 ha	Densité	10 à 15 logements/ha
Situation	Enclave non bâtie, correspondant à une ancienne exploitation agricole, au sein de la zone urbanisée, à proximité du pôle scolaire et des terrains de sports, à l'Est du cœur de bourg.		
Desserte par l'assainissement	Assainissement présent	Contrainte particulière	Aucune
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> – Formes d'habitat à la typologie variée – Recherche de qualité environnementale dans un projet d'ensemble cohérent et intégré à l'urbanisation du centre bourg – Démolition du hangar agricole – Végétation existante en lisière de site à préserver – Accès par le Nord, rue des Cormerais 		



Rue des
Cormerais
1 ha
10 à 15 logts/ha

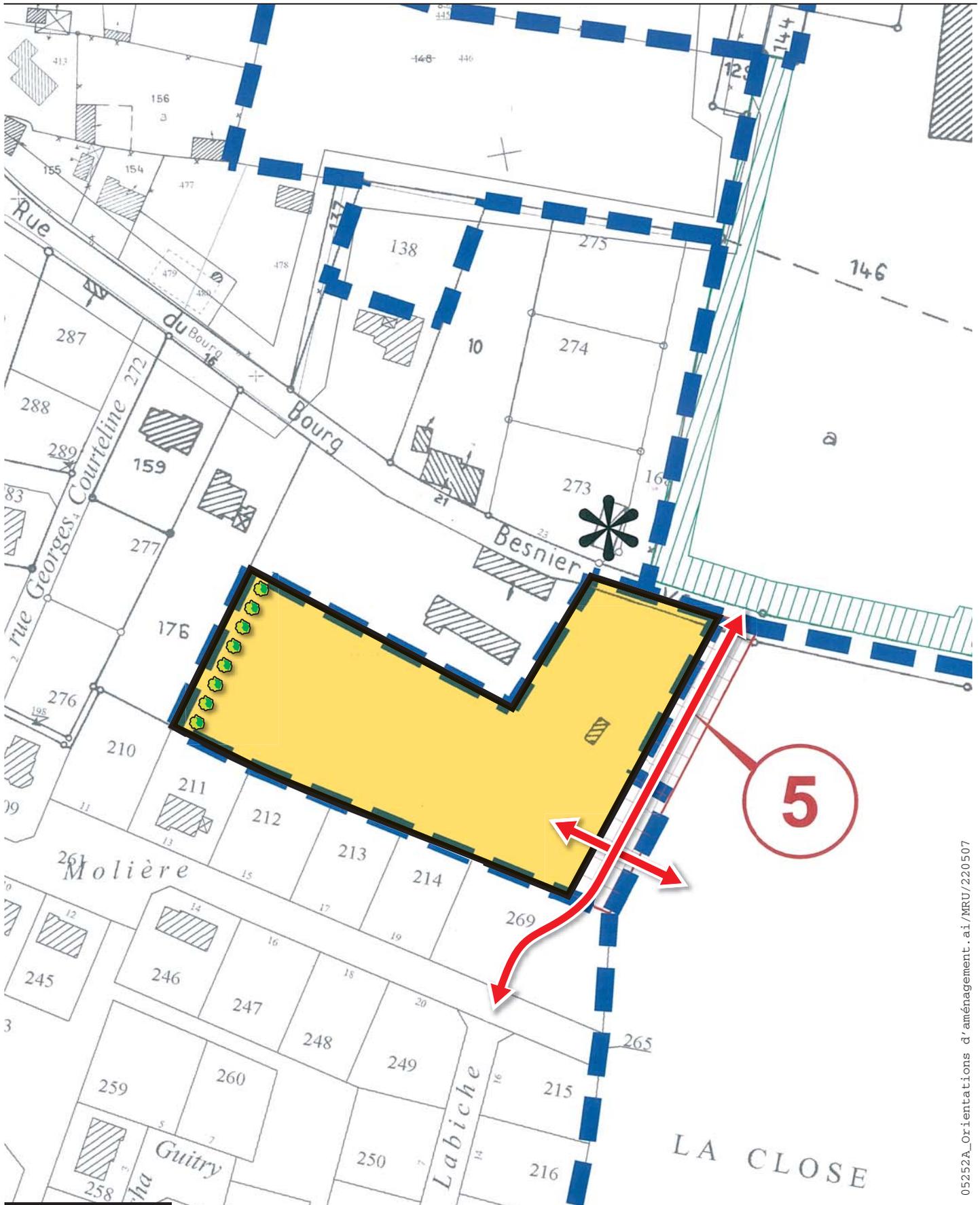
-  Limite de zone
-  Accès et voirie principale
-  Habitat futur
-  Bâtiment à démolir

-  Haies et arbres à préserver



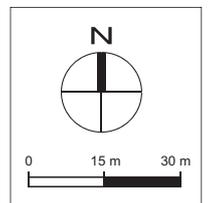
III. SECTEUR DE LA RUE DU BOURG BESNIER

Surface	0,8 ha	Densité	10 à 15 logements/ha
Situation	Grande parcelle non bâtie en lisière Est du tissu urbanisé, au contact du secteur d'urbanisation future de La Picardais		
Desserte par l'assainissement	Assainissement présent	Contrainte particulière	Aucune
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<ul style="list-style-type: none">– Formes d'habitat à la typologie variée– Recherche de qualité environnementale dans un projet d'ensemble cohérent et intégré à l'urbanisation du centre bourg– Végétation existante en lisière de site à préserver– Accès par le Nord, rue du Bourg Besnier		



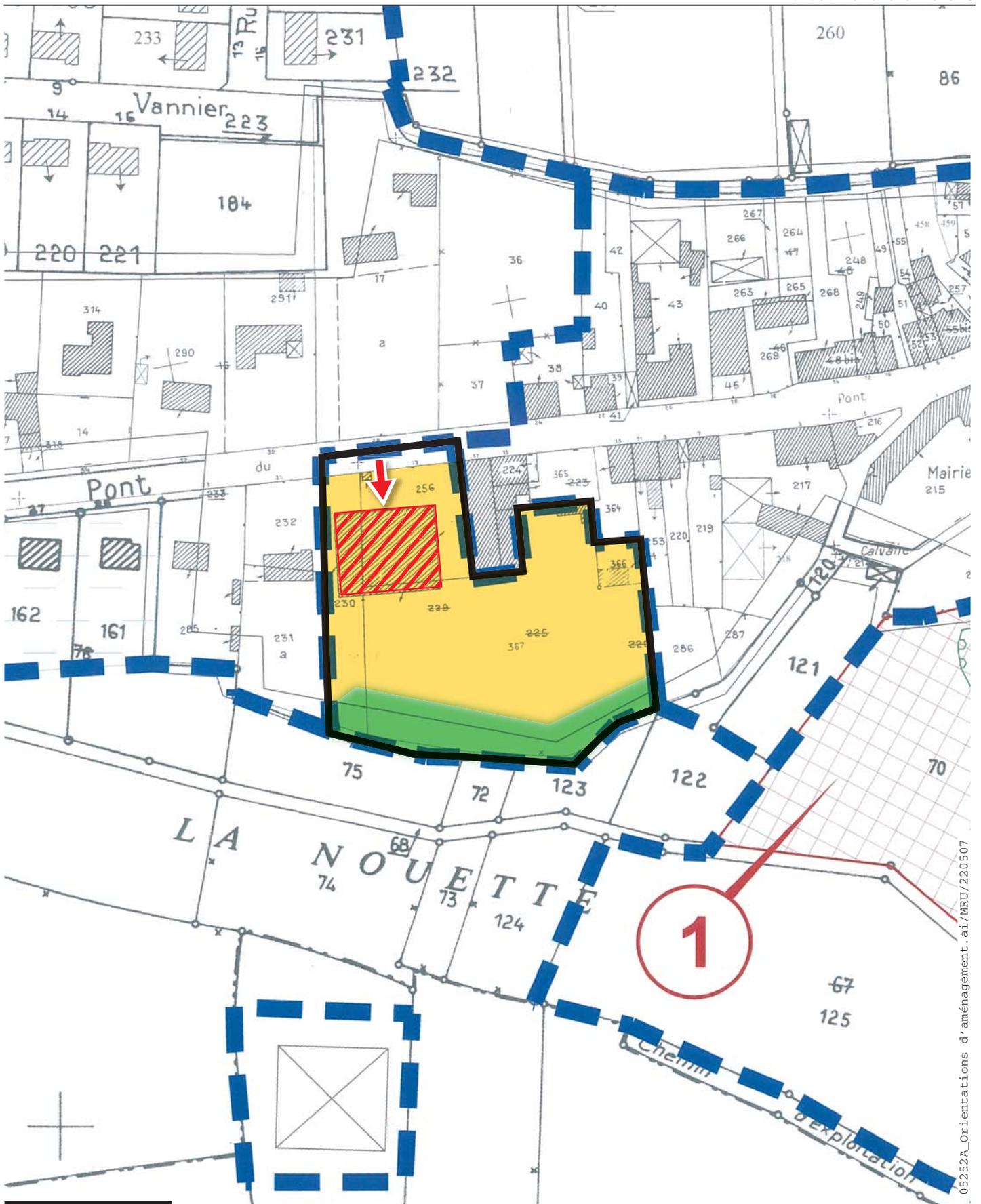
Rue du Bourg
Besnier
0,8 ha
10 à 15 logts/ha

-  Limite de zone
-  Accès et voirie principale
-  Habitat futur
-  Haies et arbres à préserver



M. SECTEUR DE LA RUE DU PONT

Surface	0,7 ha	Densité	10 à 15 logements/ha
Situation	Enclave non bâtie, correspondant à une ancienne activité artisanale, au sein de la zone urbanisée, à proximité de la place de l'Eglise, à l'Ouest du cœur de bourg.		
Desserte par l'assainissement	Assainissement présent	Contrainte particulière	Aucune
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> – Formes d'habitat à la typologie variée – Recherche de qualité environnementale dans un projet d'ensemble cohérent et intégré à l'urbanisation du centre bourg – Démolition du hangar – Veiller à l'humidité des terrains en lisière Sud du site : maintien et développement de la végétation – Végétation existante en lisière de site à préserver – Accès par le Nord, rue du Pont 		

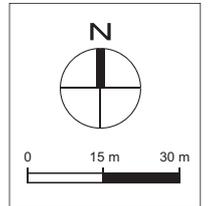


05252A_Orientations d'aménagement.ai/MRU/220507

Rue du Pont

0,7 ha
10 à 15 logts/ha

-  Limite de zone
-  Accès et voirie principale
-  Habitat futur
-  Bâtiment à démolir
-  Zone verte à préserver





LA CHEVALLERAI

JUILLET 2010

Plan Local de l'Urbanisme
Modification n°1

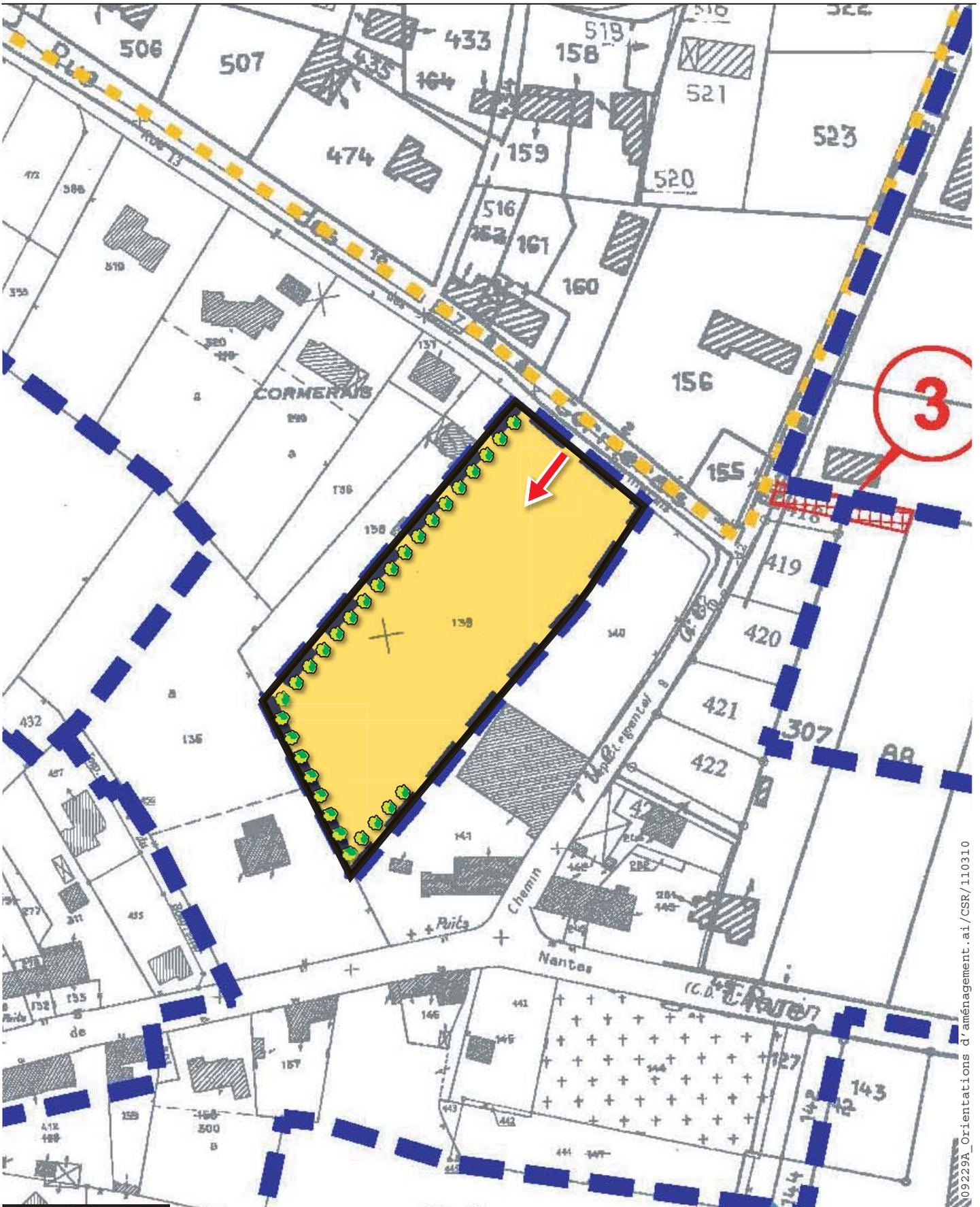
3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RUE DES CORMERAIS

SOMMAIRE

I. SECTEUR DE LA RUE DES CORMERAIS	3
-------------------------------------------	----------

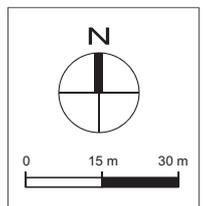
I. SECTEUR DE LA RUE DES CORMERAIS

Surface	7000 m ²	Densité	10 à 15 logements/ha
Situation	Enclave non bâtie, correspondant à une ancienne exploitation agricole, au sein de la zone urbanisée, à proximité du pôle scolaire et des terrains de sports, à l'Est du cœur de bourg.		
Desserte par l'assainissement	Assainissement présent	Contrainte particulière	Aucune
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> – Formes d'habitat à la typologie variée – Recherche de qualité environnementale dans un projet d'ensemble cohérent et intégré à l'urbanisation du centre bourg – Démolition du hangar agricole – Végétation existante en lisière de site à préserver – Accès par le Nord, rue des Cormerais 		

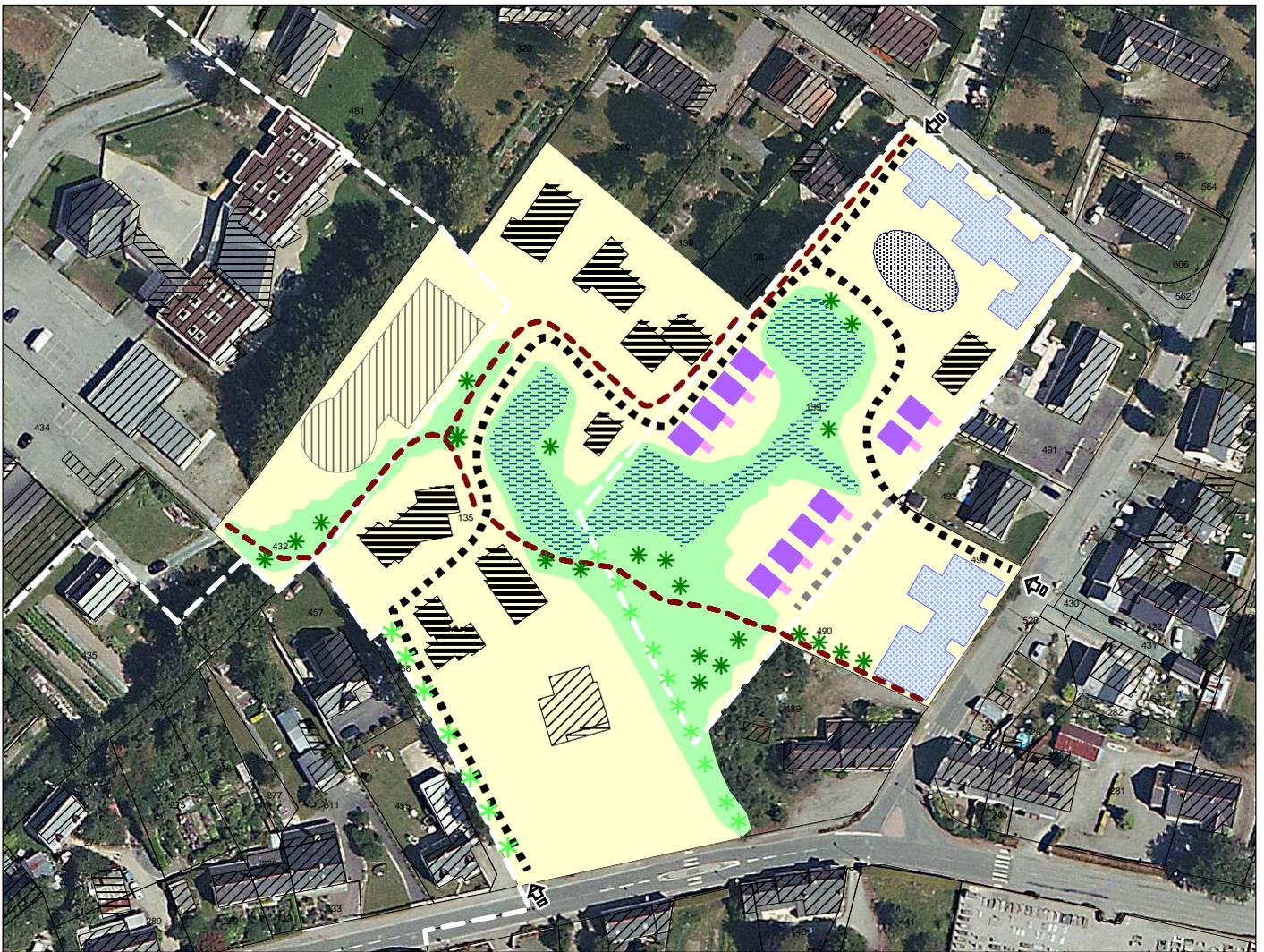


Rue des
Cormerais
0.6 ha
10 à 15 logts/ha

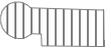
- Limite de zone
- Accès et voirie principale
- Habitat futur
- Haies et arbres à préserver



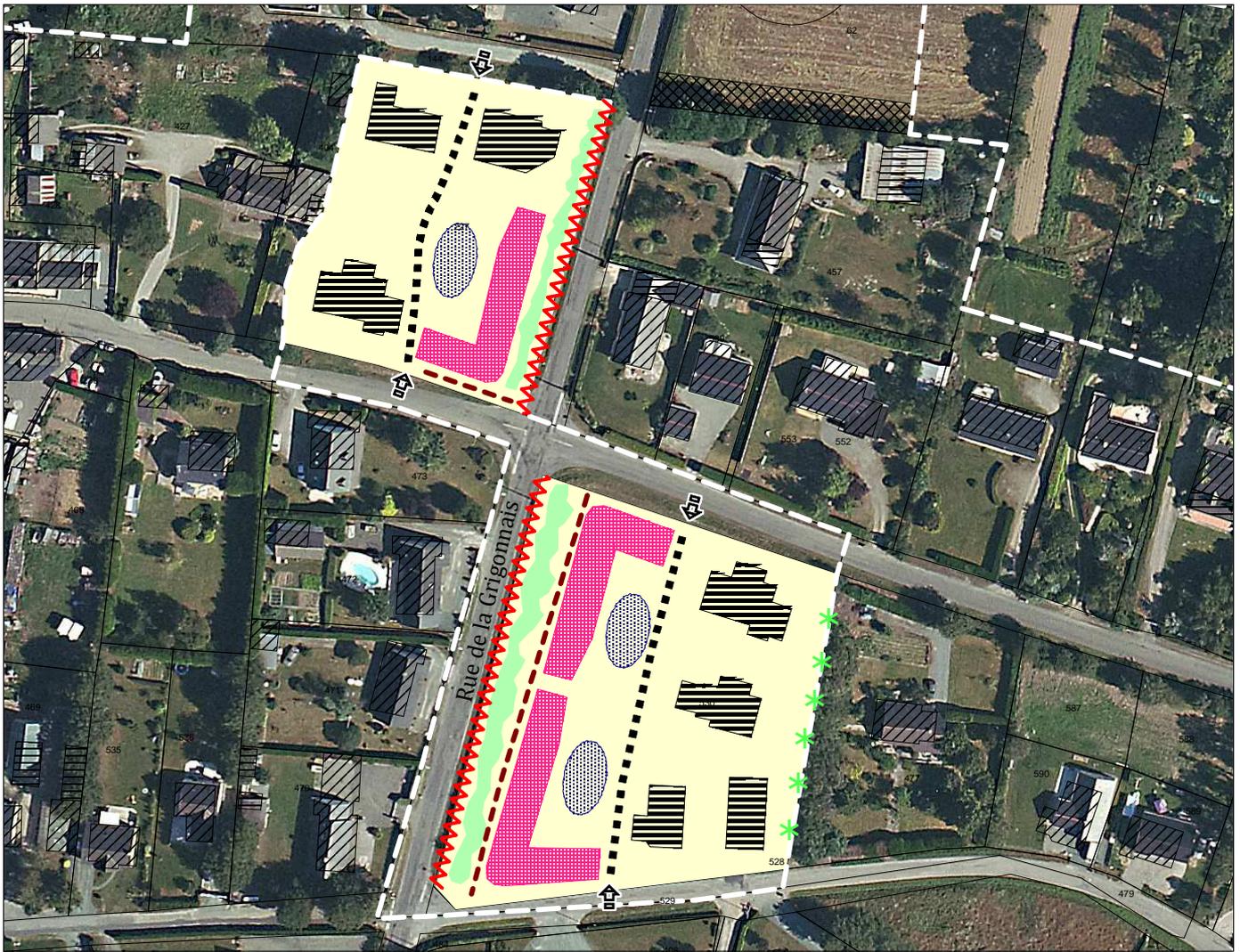
09229A_Orientations d'aménagement.ai/CSR/110310



Echelle : 1/1500ème

- | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|  | Limite de zonage du PLU |  | Habitat sur plusieurs niveaux, fronts bâtis à constituer |
|  | Principaux accès au site |  | Maisons de ville à développer (petits terrains) |
|  | Desserte de la zone à mettre en place |  | Lots pouvant rester individuels |
|  | Desserte secondaire en impasse |  | Site réservé à l'extension du groupe scolaire |
|  | Création de liaisons douces |  | Haies à préserver |
|  | Mise en place de cours arrières intégrant du stationnement |  | Parc paysager à créer en intégrant la trame verte et bleue |
|  | Zone humide à préserver et à mettre en valeur | | |

1	<p>Zone 1AUa : Cormerais (1,7 ha dont 2000 m² pour l'école- 2500 m² correspondant à la maison au Sud Ouest-1300 m² de zones humides)</p>	
<p><u>Principes de composition urbaine et de programmation :</u></p> <p>Mettre en place une composition urbaine reflétant un tissu bâti de centre bourg (maisons de ville, habitat mitoyen, pavillons individuels, habitat intermédiaire,)</p> <p>Faire du quartier un élément de "lien et de rapprochement" entre les équipements scolaires et les autres quartiers</p> <p>Intégrer la zone humide à l'opération et en faire une véritable coulée verte et bleue</p>		
<p><u>Echéance :</u></p> <p>Court terme, moyen terme</p>		
<p><u>Programme d'aménagement :</u></p> <p>Créer 20 logements environ</p>		
		<p>Densité minimale</p>
		<p>20 logements à l'hectare</p>



Echelle : 1/1500ème

- | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|  | Limite de zonage du PLU |  | Maisons mitoyennes à mettre en place |
|  | Principaux accès au site |  | Lots pouvant rester individuels |
|  | Desserte de la zone à mettre en place |  | Haies à préserver |
|  | Création de liaisons douces |  | Retrait à paysager |
|  | Mise en place de cours arrière intégrant du stationnement | | |
|  | Accès directs ou groupés interdits sur la route de la Grigonnais | | |

2

Zone 1AUa : Nord Ouest (0,97 ha)



Principes de composition urbaine et de programmation :

Mettre un place un quartier qui assure la transition entre les espaces urbains et agricoles
Garder un recul d'urbanisation suffisant sur la route de la Grigonnais

Echéance :

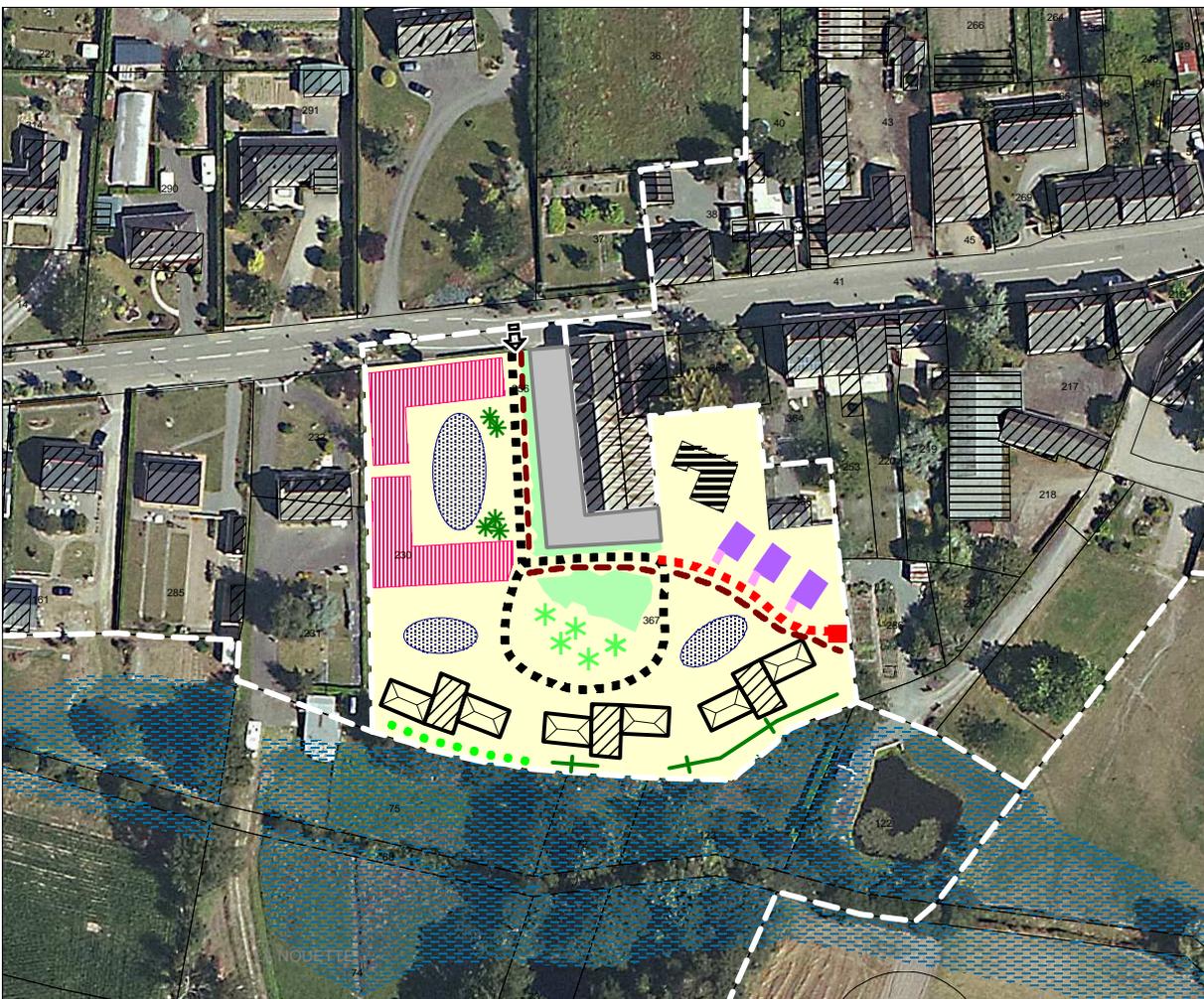
Moyen terme, long terme

Programme d'aménagement :

Créer 15 logements environ

**Densité
minimale**

15 logements à l'hectare



Echelle : 1/1500ème

-  Limite de zonage du PLU
-  Principaux accès au site
-  Desserte de la zone à mettre en place
-  Desserte secondaire à créer, en sens unique avec placette de retournement
-  Création de liaisons douces
-  Mise en place de cours arrière intégrant du stationnement
-  Bâti à conserver avec parcelle privative
-  Zone humide à préserver
-  Habitat collectif sur plusieurs niveaux à prévoir
-  Maisons de ville à développer (petits terrains)
-  Habitat intermédiaire à envisager
-  Lot pouvant rester individuels
-  Haies de peupliers italiens et ronces à supprimer
-  Ilot végétal à conserver (catalpa, érables, liquidambar)
-  Haies de chênes, frênes, à préserver - Créer des fenêtres visuelles sur les espaces naturels au Sud
-  Plantations ponctuelles à créer
-  Verdissement à prévoir

3

Zone 1AUa : le Pont (0,63 ha)



Principes de composition urbaine et de programmation :

Mettre en place une composition urbaine reflétant un tissu bâti de centre bourg (maisons de ville, logements collectifs, habitat intermédiaire, ...) et favorisant la densification de l'espace
 Faire du quartier un élément de "lien et de rapprochement" à terme, entre la mairie, l'église (centre bourg) et les autres quartiers

Echéance :

Court terme, moyen terme

Programme d'aménagement :

Créer 12 logements environ

Densité minimale

20 logements à l'hectare