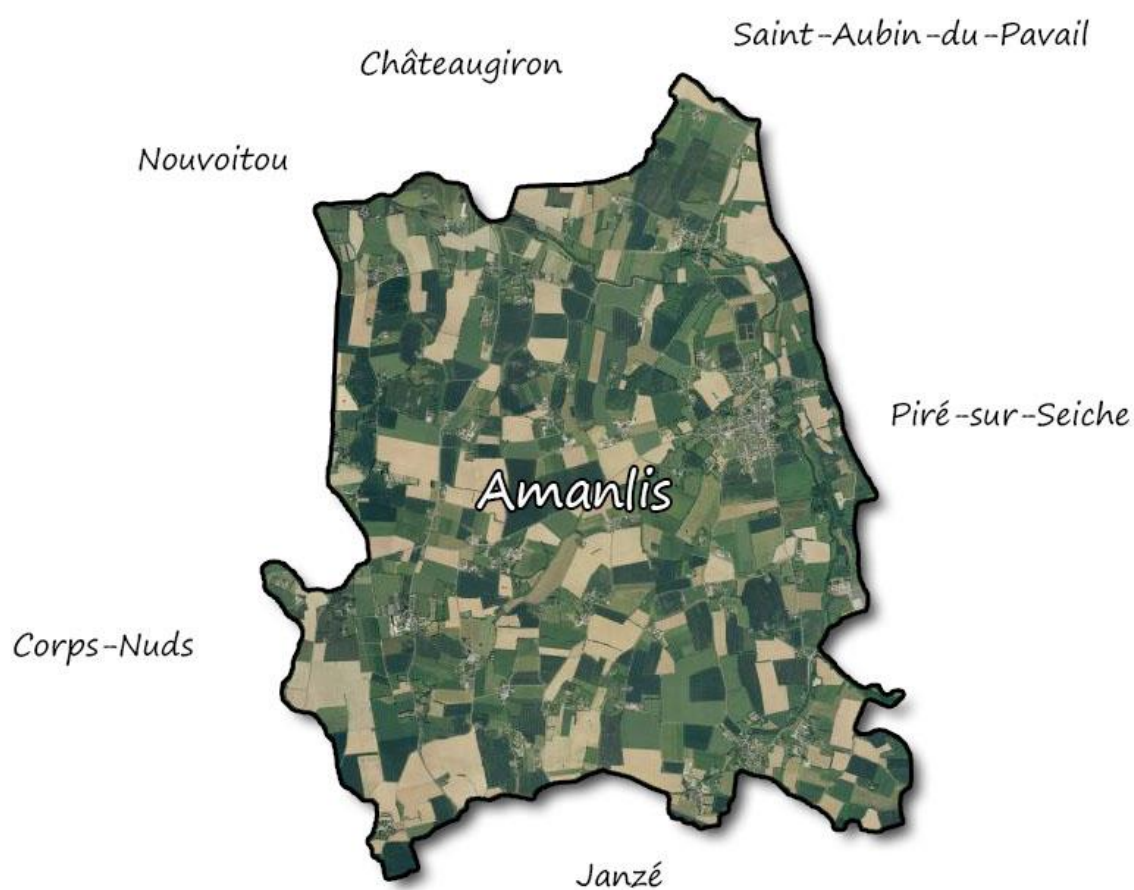


PLAN LOCAL D'URBANISME

N°4 - règlement

Approbation le 24 juin 2021



COMMUNE D'AMANLIS

SOMMAIRE

	Page
TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	22
Chapitre I Règlement applicable aux zones UC	23
Chapitre II Règlement applicable aux zones UE	31
Chapitre III Règlement applicable aux zones UL	40
Chapitre IV Règlement applicable aux zones UA	44
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	49
Chapitre I Règlement applicable aux zones 1AUE	50
Chapitre II Règlement applicable aux zones 1AUAT	58
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	63
Chapitre I Règlement applicable aux zones A	64
Chapitre II Règlement applicable aux zones AI	73
Chapitre III Règlement applicable aux zones AC	79
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	83
Chapitre I Règlement applicable aux zones N	84
Chapitre II Règlement applicable aux zones NF	91
ANNEXE N°1 Dispositifs antiérosifs	96
ANNEXE N°2 Liste des espèces invasives	98
ANNEXE N°3 Liste des espèces allergisantes	100
ANNEXE N°4 Règles relatives aux places de stationnement	102
ANNEXE N°5 Règles relatives au lotissement du Cormier	105

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

2. FINALITE DU REGLEMENT

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique. Seuls la partie écrite et le document composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

Le présent règlement écrit contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8.

Il précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Enfin, il définit, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

3. PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3, R 111-6 à R 111-14, R 111-15 à R 111-19, R 111-28 à 30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

Reste également applicable sur tout le territoire le R 111-5 « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010,

- les dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014,
- les dispositions de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n° 2014-1170 du 13 octobre 2014,
- les dispositions de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques n° 2015-990 du 6 août 2015,
- les dispositions des articles L.113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

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

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- les zones 1AU immédiatement constructibles,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c. Les zones agricoles dites « zones A »

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

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

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

5. LEXIQUE

Alignement

L'alignement est la limite qui sépare l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Lorsque la construction à laquelle elle se rattache est à usage d'habitation, l'annexe ne peut pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

Liste non exhaustive : remise, abri de jardin, garage, local vélo, cellier, piscines,....

Attique

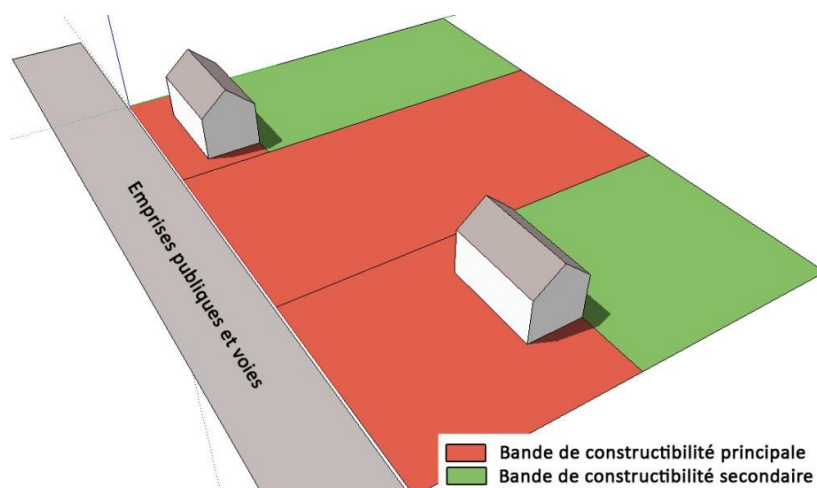
Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 m des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Bâtiments

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bande de constructibilité principale et secondaire

La bande de constructibilité principale, correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies ou les marges de recul. Le surplus du terrain d'assiette situé au-delà de la construction principale constitue la bande de constructibilité secondaire.



Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Construction

Ouvrage fixe et pérenne générant un espace utilisable par l'homme en surface ou en sous-sol et constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri aux biens et/ou aux personnes.

Construction nouvelle

Construction nouvellement bâtie, indépendante d'une autre construction.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, ou angle de construction... ne constituent pas des constructions contiguës.

• Destination des constructions

Le Code de l'urbanisme détermine la liste des destinations et sous-destinations qui peuvent être réglementées. Il distingue 5 destinations et 20 sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
1. Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole : Recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'art. L311-1 du Code rural et de la pêche maritime qui précise que sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. <u>Liste non exhaustive</u> : élevage, maraîchage, arboriculture, horticulture, culture marine, pépinières, terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux, ...), méthanisation si 50% des matières premières sont issues de l'exploitation et majoritairement gérées par des exploitants agricoles.
	Exploitation forestière : Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. <u>Liste non exhaustive</u> : maisons forestières, scieries, ...

2. Habitation	Logement : Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre : - Les maisons individuelles et les immeubles collectifs. - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ex : yourtes - Les chambres d'hôtes au sens de l'art. D. 324-13 du Code du tourisme (c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes) - Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestation hôtelière au sens du b) du 4° de l'art. 261-D du Code général des impôts (c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). - Les gîtes Hébergement : Recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. <u>Liste non exhaustive</u> : hébergement spécialisé (foyers de personnes handicapées, maisons de retraite de type résidences seniors ou EHPAD, foyers de travailleurs et résidences autonomie, ...), hébergement des élèves, stagiaires, étudiants (résidences universitaires, ...), hébergement temporaire (migrants, centres d'hébergement d'urgence, jeunes travailleurs, résidence-services, ...), hébergement social (foyer d'accueil, ...), résidence hôtelière à vocation sociale, etc.
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. <u>Liste non exhaustive</u> : mairie, préfecture, services déconcentrés de l'État, commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, maisons de service public, bureaux d'organismes publics ou privés délégataires d'un service public (ex : ACOSS, URSSAF,...) logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, etc.

	Autres équipements recevant du public : Recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». <u>Liste non exhaustive</u> : salle polyvalente, maison de quartier, église, mosquée, temple, permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, aires d'accueil des gens du voyage, aire de jeux, etc.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie. <u>Liste non exhaustive</u> : constructions nécessaires au réseau de traitement des déchets (déchetteries, centre d'enfouissement des déchets,...) au réseau de traitement de l'eau (station de traitement de l'eau potable, château d'eau, stations d'épuration,...), au réseau de transports collectifs (métro, réseau de bus,...), au réseau de production et de distribution d'énergie (poste de transformation électrique, parc photovoltaïque, éolienne, pylône,...), services techniques et équipements techniques des communes, serres municipales, etc.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. <u>Liste non exhaustive</u> : crèche, écoles maternelle et primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissements d'enseignement et de formation pour adulte, établissements de recherche agricole, centres de loisirs, hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé publiques ou

	privées assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés, etc. Salle d'art et de spectacles : Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Il n'inclut pas les stades recevant ponctuellement des concerts ou spectacles. Ceux-ci relèvent de la destination « équipements sportifs ». Équipements sportifs : Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. <u>Liste non exhaustive</u> : stades, gymnases, piscines ouvertes au public, etc.
4. Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail : Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. <u>Liste non exhaustive</u> : épicerie, supermarché, hypermarché, points permanents de retrait par la clientèle d'achats commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile, station-service, artisanat avec une activité commerciale de vente de biens tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de service : cordonnerie, salon de coiffure, etc. Restauration : Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou équipement Commerce de gros : Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. <u>Liste non exhaustive</u> : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une

	clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou à des particuliers. <u>Liste non exhaustive</u> : avocat, architecte, paysagiste, médecin, maison médicale, pharmacie, assurance, banque, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, concessionnaire automobile, "showrooms", magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, etc. Hébergement hôtelier et touristique : Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Elle comprend toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'art. 261-D du code général des impôts (c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). <u>Liste non exhaustive</u> : hôtel, résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances, bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de tourisme, etc. Cinéma : Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'art.19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'art. 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

	<u>Liste non exhaustive</u> : construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, garagiste et autres activités de réparation, etc.
	Entrepôt : Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. <u>Liste non exhaustive</u> : locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données, etc.
	Bureau : Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre des congrès et d'exposition : Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Extensions

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Dans ce cas, la construction est considérée comme nouvelle.

Emprise au sol

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

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Façade – Pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un pignon est une façade.

Habitations légères de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur maximale

La hauteur maximale 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 (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière. Cependant, lorsqu'elles sont en limite avec le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé le règlement parle alors de limite d'emprise publique ou sur voie.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Résidences mobiles de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Sol naturel

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

Voies et emprises publiques (article 4 de chaque zone)

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

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

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 4 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

6. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4 et L.152-5 du code de l'urbanisme.

7. OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...
- dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les thématiques I (Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité) des différents règlements de zones.

Par ailleurs, les infrastructures relatives au haut et très haut débit constituent des projets d'intérêt général pouvant être réalisés sur l'ensemble du territoire au titre de l'article L. 102-1 du code de l'urbanisme.

Concernant, les ouvrages de transport d'énergie électrique, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

8. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

9. RESTAURATION D'UN BÂTIMENT

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

10. ESPECES INVASIVES

Conformément à l'Article L411-5 du code de l'environnement : est interdite l'introduction dans le milieu naturel, qu'elle soit volontaire, par négligence ou par imprudence, susceptible de porter préjudice aux milieux naturels, aux usages qui leur sont associés ou à la faune et à la flore sauvages.

La liste actuellement connue est rappelée en annexe 2 du PLU, elle peut être amenée à évoluer.

11. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

Code du patrimoine, Livre V - Archéologie, notamment ses titres II et III

- L'article R.523-1 du Code du patrimoine « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

- L'article R.523-4 du Code du patrimoine. Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

- L'article R.523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme). « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »
- L'article L.522-5 du Code du patrimoine. « Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles. Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »
- L'article L.522-4 du Code du patrimoine. « Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »
- L'article L.531-14 du Code du patrimoine. « Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne est la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.

Code de l'environnement :

- L'article L.122-1 du Code de l'environnement « Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R.523-4, alinéa 5. ».

Code de l'urbanisme :

- L'article R.111-4 du code de l'urbanisme « 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 ».

Code Pénal :

- L'article 322-3-1, 2° du code pénal « La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte. Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3. Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

Les sites archéologiques sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :

**12. CLÔTURES**

Conformément aux dispositions des articles R 421-2g et R 421-12d du Code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

12. PERMIS DE DÉMOLIR

En application de de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Conformément à la délibération du conseil municipal, il a été décidé de soumettre à permis de démolir toute la zone UC du bourg et les éléments du patrimoine repérés au PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

13. MONUMENTS HISTORIQUES

Dispositions générales :

- La loi du 31 décembre 1913 a institué deux degrés de protection en fonction des caractéristiques et de la valeur patrimoniale du monument, le classement et l'inscription à l'inventaire supplémentaire :
 - lorsqu'un immeuble est classé, tous les projets de modification ou de restauration de cet immeuble doivent être autorisés par le ministre de la culture ou son représentant,
 - lorsqu'un immeuble est inscrit, il ne peut être démoli sans son accord et tous les projets de réparation ou de restauration doivent être soumis au directeur régional des affaires culturelles.
- Le classement ou l'inscription d'un immeuble au titre des monuments historiques entraîne automatiquement une servitude de protection de ses abords. Cette servitude s'applique à tous les immeubles et les espaces situés à la fois dans un périmètre de cinq cents mètres de rayon autour du monument et dans son champ de visibilité (c'est à-dire visible depuis le monument ou en même temps que lui).
- Tous les travaux à l'intérieur de ce périmètre ou susceptibles de modifier l'aspect des abords, doivent avoir recueilli l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Celui-ci vérifie au cas par cas la situation dans le champ de la visibilité.
- Ces monuments sont grevés de servitudes d'utilité publique relatives à la conservation du patrimoine. Elles devront figurer en annexes du PLU.

Application locale :

La Commune d'Amanlis est concernée par le périmètre de protection établi autour de l'Église Saint-Martin de tours inscrites aux monuments historiques par arrêté du 21 février 1974 (voir liste des servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol). Ce périmètre est représenté aux plans de zonage et des servitudes par le symbole suivant :



Depuis le 1er janvier 2005, l'inventaire du patrimoine culturel est une compétence du Conseil Régional. La sauvegarde du patrimoine bâti remarquable est prévue par l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

14. PRESCRIPTIONS DU PLU

A. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PRÉSERVER

Il est rappelé qu'en application des dispositions du code de l'urbanisme actuellement en vigueur (article R. 421-23), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

Cours d'eau L 151 – 23

Les cours d'eau sont repérés au titre du L.151-23. Une déclaration préalable est nécessaire pour tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



De plus l'article 4 des zones A et N interdit les constructions à moins de 10 m des berges des cours d'eau ou du moins la réduction des inter distances existantes.

Boisements et haies L 151-23

Une déclaration préalable est nécessaire pour la destruction d'un élément repéré au titre du L.151-23. Pour tous, les arbres, les bois, haies une compensation est demandée conformément à l'article 6 de chaque zone.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :

Protection des haies	Protection des boisements

Une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- 3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles

L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

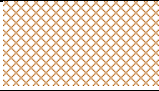
Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses.

Protection du Bâti L 151-19

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :

Protection du bâti secteur	Protection du bâti ponctuel
	

B. ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique :



En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, dans les zones humides identifiées au document graphique, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et les aménagements susceptibles d'entraîner leur destruction ou de compromettre leurs fonctionnalités, y compris les déblais, remblais, dépôts divers, assèchement, création de plan d'eau, les affouillements et exhaussements, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

La commune d'Amanlis entre dans le champ d'application de l'article 1 du règlement du SAGE Vilaine « Protéger les zones humides de la destruction », ainsi toute destruction de zone humide de plus de 1000m² est interdite, sauf exceptions.

Conformément à la réglementation, la préservation des zones humides doit être la règle. Le recours à des mesures compensatoires n'est concevable que lorsque toutes autres solutions alternatives ont été précisément étudiées.

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Par ailleurs, les zones humides sont repérées au titre du L.151-23. Une déclaration préalable est nécessaire pour tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer.

La commune d'Amanlis entre dans le champ d'application de l'article 7 du règlement du SAGE qui interdit la création de nouveaux plans d'eau de loisirs sur les secteurs où la densité est déjà importante.

C. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont repérés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



D. LINÉAIRES COMMERCIAUX

Des dispositions spécifiques sont prévues pour le changement de destination des commerces et services en rez-de-chaussée de certaines constructions afin de conforter la diversité commerciale du bourg.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



Les dispositions sont précisées à l'article U 3 du présent règlement.

E. MARGES DE REcul

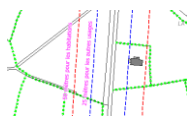
Les marges de recul imposées aux constructions sont reportées au règlement graphique. Dans les marges de recul le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisées (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sans réduire l'inter-distance entre la route et le bâti des bâtiments existants).

Les RD 32, 36, 37, 93, 234 de catégorie D, sont concernées par une marge de recul conseillée de 25 m hors agglomération interdisant les constructions de tous usages.

La RD 92, de catégorie C, est concernée par une marge de recul imposée de 50 m interdisant les constructions à usages d'habitations et 25 m pour les autres usages, hors agglomération.

La RD 777, de catégorie B, est concernée par une marge de recul imposée de 100 m interdisant les constructions à usages d'habitations et 50 m pour les autres usages, hors agglomération.

Elle est identifiée aux documents graphiques par la trame suivante :



De plus, dans les marges de recul portées aux plans le long des RD de catégorie D il a été décidé dans le cadre du PLU de préciser que cette interdiction ne concerne pas :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-service, équipements implantés dans les aires de repos...) ;
- les aires de stationnement ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation) ;
- les réseaux d'intérêt public et leurs supports ;
- les installations destinées à lutter contre le bruit (merlons végétalisés, murs antibruit, etc.) et liées à l'exploitation de la route ;
- les aménagements paysagers, comprenant éventuellement les bassins tampons;

- les bâtiments d'exploitation agricole à l'exclusion de l'habitation (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations : les serres, les silos, les bâtiments d'élevage...).

F. PROTECTION DES CHEMINS

Le tracé des sentiers piétonniers à conserver, à modifier ou à créer au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme sont reportés au règlement graphique du PLU par la trame suivante :

Tracés des chemins non privés	Tracés des chemins privés
	

G. ZONES INONDABLES

Des secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au sein du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) **du bassin de la Seiche et de l'Ise** sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et au règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation intégré dans l'annexe du Plan Local d'Urbanisme « Servitudes d'Utilité Publique » (ou le cas échéant au PPRi en vigueur en cas de révision). Dans les zones concernées le règlement du PPRi est supérieur à celui du PLU.

Ces règles concernent prioritairement les projets nouveaux mais aussi les projets sur les biens existants et plus généralement l'usage des sols.

Les préconisations inscrites dans le PPRi répondent aux objectifs suivants :

- La sécurité des personnes,
- La limitation des dommages aux biens et aux activités,
- Le maintien, voire la restauration, du libre écoulement des eaux et de la capacité d'expansion des crues,
- La limitation des effets induits des inondations, dans le cadre d'une crue de référence centennale.

G. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU. Ils sont des éléments de patrimoine paysager et constituent des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale.

Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



Prescriptions générales :

Est interdit, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Les déboisements ayant pour but de créer à l'intérieur des bois les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement leur destination forestière et n'en constituent que les annexes indispensables, ne constituent pas un défrichement.

Prescriptions particulières :

Les coupes et abattages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du code Forestier.
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code.
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du CRPF (voir arrêté du 09 mars 2006 téléchargeable sur le site de la DRAAF de XXX).

Sont également dispensés de déclaration préalable, les coupes conformes à un document de gestion durable au sens de l'article L*8 du Code Forestier, à savoir :

- les forêts dotées d'un plan simple de gestion agréé et gérées conformément au document de gestion.
- les bois et forêts gérés conformément à un règlement type de gestion approuvé et dont le propriétaire est adhérent à un organisme agréé comme organisme de gestion et d'exploitation en commun des forêts ou recourt, par contrat d'une durée d'au moins dix ans, aux conseils en gestion d'un expert forestier agréé ou de l'Office National des Forêts.
- les forêts relevant du régime forestier (forêts domaniales et collectivités), gérées conformément à un aménagement ou à un règlement type de gestion approuvé.
- les bois et forêts des collectivités publiques ne relevant pas du régime forestier, gérés par l'Office National des Forêts conformément à un règlement type de gestion agréé, si le propriétaire s'est engagé par contrat avec l'Office National des forêts à appliquer à sa forêt les dispositions de ce règlement pour une durée d'au moins dix ans.

Sont également dispensés de déclaration préalable, les coupes entrant dans une des catégories suivantes :

- les coupes normales d'amélioration des peuplements traités en futaie, prélevant moins d'un tiers du volume sur pied.
- les coupes rases de peupleraies de moins d'un hectare sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans. Dans la même propriété aucune coupe rase contigüe ne sera affectée tant que la parcelle précédemment exploitée n'aura pas été reconstituée.
- les coupes de régénération de moins d'un hectare de peuplements de résineux arrivés à l'âge normal d'exploitabilité sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans ; dans la même propriété, aucune coupe de régénération ne pourra être effectuée en contigüité avec la précédente, tant que la reconstitution de celle-ci n'aura pas été complètement assurée.
- les coupes rases de taillis simples âgés de plus de 20 ans de moins de quatre hectares respectant l'ensouchement et permettant la production des rejets dans les meilleures conditions.
- les coupes d'amélioration des taillis de moins de quatre hectares préparant leur conversion en taillis sous futaies ou en futaie feuillue.
- dans les boisements linéaires (haies), le recépage de sous-étage et des cépées traitées en taillis respectant l'ensouchement, assurant le maintien d'un écran continu de végétation, et les coupes de moins de dix arbres de franc pied sur un même alignement, d'un écran continu de végétation, et les coupes de 10 arbres de franc-pied sur un même alignement, diamètre supérieur à 45 cm à 1,3 mètre

du sol, sous réserve d'une reconstitution dans un délai de 5 ans d'un boisement aux capacités de production au moins équivalentes au boisement exploité ; aucune autre coupe ne sera affectée tant que la précédente n'a pas été reconstituée.

- les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbres morts, malades ou parasités).

Ces prescriptions particulières ne s'appliquent pas si les parcelles à exploiter sont situées dans les secteurs suivants :

- une forêt placée sous régime spécial d'autorisation administrative de coupe prévu à l'article L.222-5 du Code Forestier.
- une zone urbaine ou d'urbanisation future déterminée par le règlement graphique (zone U, AU, 1AU et 2AU).
- un périmètre de visibilité déterminé par un monument historique (rayon de 500 mètres, périmètre de protection adapté ou périmètre de protection modifié).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

La zone UC correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. Elle couvre le centre ancien d'AMANLIS, ainsi que le Cimetière.

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues sur le zonage et dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Article UC 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Equipements d'intérêt collectif et de services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Cinéma	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition			X

Article UC 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UC 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- Les constructions, extensions et utilisation du sol situées dans une zone inondable et non autorisées par le PPRI du bassin de la Seiche et de l'Ise.

Article UC 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, dans les secteurs identifiés par un linéaire commercial sont interdits :
Le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces ou de bureaux pour les transformer en habitation ou garage.
- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, d'une part, et du SCoT du Pays de Vitré, d'autre part, il n'est pas autorisé d'implanter un commerce de plus de 1 000 m² de surface de plancher par bâtiments par création ou changement de destination de bâtiment existant.

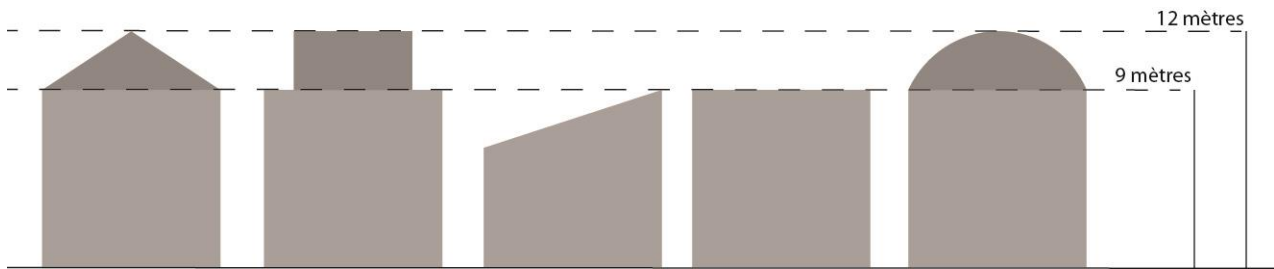
THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UC 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Hauteurs maximales autorisées

4.1.1 Constructions nouvelles

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur inférieure ou supérieure à celle autorisée ci-dessus peut être imposée ou autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

4.1.2 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
 - o 4 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.2.1 Constructions nouvelles

- Les constructions (hors saillies traditionnelles, débords de toits et éléments architecturaux) doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- Toutefois, l'implantation en retrait de la voie est autorisée :
 - o si l'implantation du bâti ou de la clôture à l'alignement apporte une réelle insécurité routière liée à des questions de visibilité.
 - o pour l'extension de constructions existantes, sans aggraver la situation actuelle.
 - o dans le cas de constructions contiguës construites selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
 - o pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - o pour les annexes.
 - o dans la bande de constructibilité secondaire (cf schéma dans dispositions générales p.5).

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1 Constructions nouvelles

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée en limite, pour les autres façades l'implantation peut être en limite ou en retrait d'au moins 2 mètres de la limite.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.2 Extensions

- Les extensions des bâtiments existants seront implantées soit en limites, soit en retrait d'au moins 2 mètres de ces limites.

- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.3 Annexes

- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

4.4 **Emprises au sol**

4.4.1 Annexes

- Le cumul des annexes est limité à une emprise au sol totale de 50 m² (annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLU comprises) plus une piscine limitée à une surface de bassin de 50 m².

Article UC 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.
- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

5.2 **Façades**

- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, ...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.
- Toute création ou modification d'une ouverture doit tenir compte de l'architecture et du type de l'immeuble. Les nouveaux percements doivent en particulier respecter les dimensions des baies existantes.

5.3 **Clôtures**

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.3.1 Clôtures sur voies ou emprises publiques

- Lorsqu'elles existent, seront constituées :
 - o soit d'une haie vive variée.

- soit d'une haie monospécifique caduque (hêtre, charme...).

*Autorisé**Non autorisé*

- soit d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,40 m.

*Autorisé**Non autorisé*

- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté ou non d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) pour une hauteur totale maximum de 1,40 m.

*Autorisé**Non autorisé*

- Des clôtures différentes (hauteur et matériaux) peuvent être imposées pour des motifs liés à la topographie, pour des règles de sécurité particulières, pour la restauration d'une clôture existante.
- La règle ne s'applique pas aux portillons et portails cependant ils doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

5.3.2 Clôtures en limite séparative

- Elles s'harmoniseront avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.
- Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 mètre par rapport au terrain naturel.

5.4 Éléments de paysage à protéger (bâti)

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié au présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Toutes opération de rénovation devra préserver les éléments les plus importants permettant de conserver une lecture historique de l'élément bâti.
- Si le bâtiment est démoli partiellement ou totalement, le nouveau projet devra présenter une qualité architecturale avérée ou participera à une composition urbaine d'ensemble. Le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourront être imposé.

Article UC 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Plantations

- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Article UC 7 – Stationnement (voir annexe n°4)

7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il sera exigé 1 place de stationnement extérieure (hors garage) sur la parcelle par nouveau logement.

7.2 Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 2 m².
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements avec partie communes (collectif), est exigé 1 m² de stationnement par logement réalisé dans le bâtiment.

7.3 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UC 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article UC 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

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

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

9.3 Assainissement

9.3.1 Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

9.3.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dans les opérations de 5 logements ou plus, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

La zone UE est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre essentiellement les extensions pavillonnaires de AMANLIS.

Elle comprend cependant quatre sous-secteurs avec les distinctions suivantes :

Le secteur UEa couvre des secteurs mixtes d'extensions du bourg de AMANLIS comprenant des commerces et de l'habitat groupé. Ainsi y sont autorisés l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat dont le commerce.

Le secteur UEb couvre les extensions pavillonnaires du bourg de AMANLIS où sont autorisés l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. Il comprend notamment le secteur du lotissement du Cormier.

Le secteur UEs couvre un petit secteur proche en limite de la zone UC de AMANLIS où sont autorisés l'habitat, les activités compatibles avec l'habitat et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Il comprend notamment deux parcelles proches du bourg qui pourraient accueillir un cabinet paramédical.

Le secteur UEp couvre le secteur de l'ancienne ferme située au sud de la Mairie, y sera autorisé l'extension des bâtiments existants dans le respect de la composition d'ensemble.

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			UEa, UEb, UEs, UEp
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement	UEa, UEb, UEs	UEp	
Hébergement			
Equipements d'intérêt collectif et de services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	UEa, UEb, UEs	UEp	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	UEa		UEb, UEs, UEp

Restauration	UEa		UEb, UEs, UEp
Commerce de gros	UEa		UEb, UEs, UEp
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UEa, UEs		UEb, UEp
Hébergement hôtelier et touristique	UEa		UEb, UEs, UEp
Cinéma	UEa		UEb, UEs, UEp
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			UEa, UEb, UEs, UEp
Entrepôt			
Bureau	UEa, UEs, UEb	UEp	
Centre de congrès et d'exposition			UEa, UEb, UEs, UEp

Article UE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

En toutes zones :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UE 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- Les constructions, extensions et utilisation du sol situées dans une zone inondable et non autorisées par le PPRI du bassin de la Seiche et de l'Ise.

En zone UEp :

- Les constructions autres que celles visées sous-conditions au présent article.

2.2 Sont autorisés sous conditions

En zone UEp :

- L'extension des constructions existantes dans le respect de la composition d'ensemble des constructions et dans le respect des conditions de l'article 4.

En zone UEb :

- Tous projets situés dans le périmètre du lotissement du Cormier devra respecter les règles du règlement du lotissement joint en annexe.

Article UE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**En zone UEa :**

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, dans les secteurs identifiés par un linéaire commercial sont interdits :
Le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces ou de bureaux pour les transformer en habitation ou garage.
- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, d'une part, et du SCoT du Pays de Vitré, d'autre part, il n'est pas autorisé d'implanter un commerce de plus de 1 000 m² de surface de plancher par bâtiment par création ou changement de destination de bâtiment existant.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions**4.1 Hauteurs maximales autorisées****En toutes zones :****4.1.1 Constructions nouvelles**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 7 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 10 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- En cas de toiture monopente ou toiture terrasse la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 7,5 mètres au point le plus haut.



- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

4.1.2 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
 - 4 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En toutes zones :

4.2.1 Constructions nouvelles

- L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou afin de ne pas rompre l'harmonie générale.
- Les constructions nouvelles s'implanteront soit à l'alignement, et ou en retrait de 3 m minimum par rapport à la voie.
- Il n'est pas fixé de règles particulières à l'alignement des voies piétonnes et parcs.

4.2.2 Les garages

- Les garages seront implantés avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie.

4.2.3 Annexes

- Les annexes seront implantées soit à l'alignement, ou en retrait de 3 m minimum par rapport à la voie.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En toutes zones :

4.3.1 Constructions nouvelles

- Les constructions seront implantées soit en limites, soit en retrait d'au moins 2 mètres de ces limites.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.1 Annexes

- Les annexes seront implantées en retrait de 3 m minimum.

4.4 Emprises au sol

En zones UEa et UEb et UEs :

4.4.1 Constructions nouvelles

- Il n'est pas fixé de règles d'emprise aux sols.

4.4.2 Annexes

Le cumul des annexes est limité à une emprise au sol totale de 50 m² (annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLU comprises) plus une piscine limitée à une surface de bassin de 50 m².

En zones UEp :

4.4.3 Les extensions

- L'emprise au sol des extensions des constructions autorisées sous conditions au paragraphe UEp 2 sera limitée à 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

Article UE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En toutes zones :

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2 Clôtures

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2.1 Clôtures sur voies ou emprises publiques

- Lorsqu'elles existent, seront constituées :
 - soit d'une haie vive variée.
 - soit d'une haie monospécifique caduque (hêtre, charme...).



Autorisé



Non autorisé

- soit d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,40 m.

*Autorisé**Non autorisé*

- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté ou non d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) pour une hauteur totale maximum de 1,40 m.

*Autorisé**Non autorisé*

- Des clôtures différentes (hauteur et matériaux) peuvent être imposées pour des motifs liés à la topographie, pour des règles de sécurité particulières, pour la restauration d'une clôture existante.
- La règle ne s'applique pas aux portillons et portails cependant ils doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

5.2.2 Clôtures en limite séparative

- Elles s'harmoniseront avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.
- Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 mètre par rapport au terrain naturel.

5.3 Éléments de paysage à protéger (bâti)

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié au présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Toutes opération de rénovation devra préserver les éléments les plus importants permettant de conserver une lecture historique de l'élément bâti.
- Si le bâtiment est démoli partiellement ou totalement, le nouveau projet devra présenter une qualité architecturale avérée ou participera à une composition urbaine d'ensemble. Le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourront être imposé.

5.4 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article UE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

En toutes zones :

6.1 Éléments de paysage à protéger (boisements et haies)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - Le linéaire replanté sera au moins équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

En toutes zones :

- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite

Article UE 7 – Stationnement (voir annexe n°4)

En toutes zones :

7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Les aires de stationnement suivantes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation trois places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet dont deux en extérieur au minimum.

7.2 Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.

7.3 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

En toutes zones :

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article UE 9 - Desserte par les réseaux

En toutes zones :

9.1 Alimentation en eau

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

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

9.3 Assainissement

9.3.1 Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

9.3.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dans les opérations créant au moins un nouveau logement, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain.

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

Le PLU de AMANIS possède des zones UL destinées à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UL 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement			X
Hébergement			X
Equipements d'intérêt collectif et de services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Article UL 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UL 1.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article UL 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UL 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Article UL 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

5.2 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article UL 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (boisements et haies)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,

- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
- Le linéaire replanté sera au moins équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite

Article UL 7 - Stationnement

Non réglementé.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UL 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article UL 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

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

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

9.3 Assainissement

9.3.1 Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

9.3.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

La zone UA est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre la zone d'activités de Couvon située à la sortie ouest du bourg.

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UA 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement		X	
Hébergement			X
Equipements d'intérêt collectif et de services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Article UA 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UA 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

2.2 Sont autorisées sous conditions

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
 - et que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².

Article UA 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

4.2 Emprises au sol

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 5 m.
- L'implantation en limite séparative est autorisée sous réserve de réalisation d'un mur coupe-feu.

Article UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Clôtures

- Les clôtures seront composées de grilles en panneaux soudées d'une couleur discrète et sombre.
- La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,8 m. Elles peuvent s'appuyer sur une longrine béton enterrée.
- Il est conseillé d'accompagner les nouvelles constructions de plantations qui devra s'intégrer au cadre végétal environnant, les essences locales champêtres seront privilégiées ou de haies mono-spécifiques caduques (hêtre, charmillé...).
- Des dispositifs différents seront autorisés pour marquer l'entrée du lot en vue d'intégrer les coffrets techniques.

5.2 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

5.2 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (boisements et haies)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - Le linéaire replanté sera au moins équivalent à celui supprimé.

6.2 Coefficient de végétalisation et espaces non imperméabilisés

- Un pourcentage minimum de 20% de non-imperméabilisation doit être atteint sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces de pleine terre, les arbres et haies sont considérés comme des espaces végétalisés et perméables. Les surfaces imperméables correspondent à des revêtements totalement imperméables pour l'air et l'eau. Une souplesse peut être accordée pour le calcul lorsque le projet prévoit des surfaces

semi perméables permettant de reconstituer une partie de la fonction du sol comme par exemple : du gravier sur terre, tout type de dallage sur surface perméable et avec des joints perméables, une toiture végétalisée ... Dans ce cas ces surfaces sont considérées non perméabilisées sur 50% de leur surface.

- Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.

6.3 Autres dispositions

- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Article UA 7 – Stationnement (voir annexe n°4)

7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

7.2 Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

7.3 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.

- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article UA 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

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

9.2 Assainissement

9.2.1 Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents, un pré-traitement pourra être imposé.

9.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

9.3 Electricité

- Les raccordements aux réseaux d'électricité devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AUE ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1AUE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Equipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X

Article 1AUE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article 1AUE 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

2.2 Sont autorisés sous conditions

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 7) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle autorisées dans la zone ne le sont que si l'autorité compétente valide qu'elles respectent les obligations de stationnement pour accueillir la clientèle.
- Les extensions ou changements de destination à usage de bureau sont uniquement autorisés dans la zone s'ils sont intégrés ou accolés à l'habitation et lorsque cet usage de bureau reste secondaire à l'usage d'habitation.

Article 1AUE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

- Le minimum de 10 % de logements aidés prévu dans le programme des OAP doit être respecté. Lorsque le pourcentage ne correspondra pas à un nombre entier de logement, il sera arrondi à l'unité supérieure la plus proche.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 1AUE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

5.1 Hauteurs maximales autorisées

4.1.1 Constructions nouvelles

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 7 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 10 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- En cas de toiture monopente ou toits plats la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 7,5 mètres au point le plus haut.



- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

4.1.2 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
 - 4 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.

5.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.2.1 Constructions nouvelles

- L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou afin de ne pas rompre l'harmonie générale.

5.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5.5.1 Constructions nouvelles

- Les constructions seront implantées soit en limites, soit en retrait d'au moins 2 mètres de ces limites.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

5.6 Emprises au sol

5.6.1 Constructions nouvelles

- Il n'est pas fixé de règles d'emprise aux sols.

Article 1AUE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2 Clôtures

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2.1 Clôtures sur voies ou emprises publiques

- Lorsqu'elles existent, seront constituées :
 - soit d'une haie vive variée.
 - soit d'une haie monospécifique caduque (hêtre, charme...).



Autorisé



Non autorisé

- soit d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,40 m.



Autorisé



Non autorisé

- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté ou non d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) pour une hauteur totale maximum de 1,40 m.

*Autorisé**Non autorisé*

- Des clôtures différentes (hauteur et matériaux) peuvent être imposées pour des motifs liés à la topographie, pour des règles de sécurité particulières, pour la restauration d'une clôture existante.
- La règle ne s'applique pas aux portillons et portails cependant ils doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

5.2.2 Clôtures en limite séparative

- Elles s'harmoniseront avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.
- Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 mètre par rapport au terrain naturel.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article 1AUE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (boisements et haies)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - Le linéaire replanté sera au moins équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Article 1AUE 7 – Stationnement (voir annexe n°4)

7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation trois places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet dont deux en extérieur au minimum.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'équipements, de bureaux et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle le nombre de places de stationnements créée devra répondre au besoin de stationnement engendré par l'activité.

7.2 Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.

7.3 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1AUE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article 1AUE 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

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

9.5 Electricité et téléphonie

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphonie devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

9.2 Assainissement

9.2.1 Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

9.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales. Il est nécessaire de s'y référer. Il est complémentaire au présent règlement et annexé au PLU.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la

propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

9.3 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dans les opérations créant au moins un nouveau logement, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUAT

La zone 1AUAT correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale économique.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1AUAT 1 - Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement		X	
Hébergement			X
Equipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1AUAT 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article 1AUAT 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux non liés à l'activités de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

2.2 Sont autorisées sous conditions

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
 - et que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².

Article 1AUAT 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AUAT 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Hauteurs maximales autorisées

- Non règlementé.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas de constructions en limite séparative des murs coupe-feu devront être prévus.

Article 1AUAT 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

5.2 Clôtures

- Les clôtures lorsqu'elles existent pourront être composées de grilles en panneaux soudées d'une teinte grise. Elles peuvent s'appuyer sur un mur bahut maçonné n'excédant pas 0,3 m de hauteur.
- Il est demandé d'accompagner les nouvelles constructions de plantations qui devront s'intégrer au cadre végétal environnant, les essences locales champêtres seront privilégiées ou de haies mono-spécifiques caduques (hêtre, charmillé...).
- Des dispositifs différents seront autorisés pour marquer l'entrée du lot en vue d'intégrer les coffrets techniques.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article 1AUAT 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (boisements et haies)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - Le linéaire replanté sera au moins équivalent à celui supprimé.

6.2 Coefficient de végétalisation et espaces non imperméabilisés

- Un pourcentage minimum de 10% de non-imperméabilisation doit être atteint sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces de pleine terre, les arbres et haies sont considérés comme des espaces végétalisés et perméables.
- Les surfaces imperméables correspondent à des revêtements totalement imperméables pour l'air et l'eau. Une souplesse peut être accordée pour le calcul lorsque le projet prévoit des surfaces semi perméables permettant de reconstituer une partie de la fonction du sol comme par exemple : du gravier sur terre, tout type de dallage sur surface perméable et avec des joints perméables, une toiture végétalisée ... Dans ce cas ces surfaces sont considérées non perméabilisées sur 50% de leur surface.
- Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.

6.3 Autres dispositions

- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant et/ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Article 1AUAT 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues devra être adapté aux besoins des constructions et installations et assuré en dehors des voies publiques.

7.2 Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

7.3 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1AUAT 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article 1AUAT 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

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

9.2 Assainissement

9.2.1 Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.
- Pour certains effluents, un pré-traitement pourra être imposé.

9.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales. Il est nécessaire de s'y référer. Il est complémentaire au présent règlement et annexé au PLU.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

9.3 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

La zone **A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs.

Les activités, constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A 1 - Destinations et sous-destinations

1.1. Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations

- Exploitation agricole.
- Habitation (limitation aux conditions de l'article A 2).
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (limitation aux conditions de l'article A 2).

Article A 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article A 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Tous types de constructions, installations, utilisation du sol et aménagements qui ne sont pas nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- L'empierrement des surfaces pour une utilisation du sol et aménagements qui ne sont pas nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Le dépôt de véhicules et de matériaux non liés aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions, extensions et utilisation du sol situées dans une zone inondable et non autorisées par le PPRI du bassin de la Seiche et de l'Ise.

2.2. Sont autorisés sous conditions

2.2.1. Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2.1.1 Activité agricole

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ne sont admises que si elles se situent à au moins 100 mètres des limites des zones U, 1AUE du PLU.
- Les ouvrages et travaux de mise aux normes des exploitations existantes ne sont pas soumis à cette règle de distance, en cas d'impossibilité liée à la finalité de l'ouvrage, à la maîtrise foncière, à la configuration des lieux ou à la topographie.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - o il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o il doit se faire à des fins de diversification liées à l'accueil et à l'hébergement (ex : gîtes ruraux) ou en vue de réaliser un logement de fonction ou un local de permanence,
 - o le bâtiment doit être désigné par le règlement graphique car il présente un intérêt architectural ou patrimonial.
 - o le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m²,
 - o le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension ultérieure,
 - o le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité.
 - o le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

- Les installations et constructions destinées aux autres activités de diversification à condition :
 - o d'être accessoires à l'activité agricole (ex : aires naturelles de camping, local de vente et de transformation...),
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

2.2.1.2 Logements de fonction et annexes

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles du fait de la nature de l'activité agricole pratiquée et de son importance (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - o qu'il n'existe pas déjà un tel logement situé à proximité du site de production.
 - o et que l'implantation de la construction soit attenante à un des bâtiments du site d'exploitation nécessitant une présence permanente.
- L'extension des logements de fonction existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,
 - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.
- L'édification d'annexes aux logements de fonction existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.
- En cas de transfert ou de création d'un siège ou d'un site, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- L'édification d'un local de permanence nécessaire à la présence journalière d'un autre actif agricole (salarié, apprenti...) sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments et que l'emprise au sol ne dépasse pas trente mètres carrés (30 m²).

2.2.1.3 Autres dispositions

- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- Les affouillements, terrassements, drainages et busages au sein des marges de recul des cours d'eau, uniquement après avis de la police de l'eau.

2.2.2. Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

2.2.2.1 Extensions

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,
 - elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

2.2.2.2 Annexes/piscines

- L'édification et/ou l'extension d'annexes aux bâtiments d'habitation existants et/ou de piscines est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,
 - elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

2.2.2.3 Changements de destination

- Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

- le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m²,
- le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension ultérieure,
- le bâtiment doit être désigné par le règlement graphique car il présente un intérêt architectural ou patrimonial,
- le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité,
- le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une exploitation dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

2.2.2.4 Autres dispositions

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- Les affouillements, terrassements, drainages et busages au sein des marges de recul des cours d'eau, uniquement après avis de la police de l'eau.

Article A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'unité foncière, à la date d'approbation du présent PLU.

4.1.1. Extensions des habitations/logements de fonction

- Les extensions des constructions à usage d'habitation/logements de fonction sont limitées à une emprise au sol de :
 - Si l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU est inférieure ou égale à 100 m² : extension de 50% maximum.
 - Si l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU est supérieure à 100 m² : extension de 50 m² maximum.

4.1.2. Annexes des habitations/logements de fonction

- La surface cumulée (des annexes nouvelles et existantes) est limitée à une emprise au sol totale de 60m².

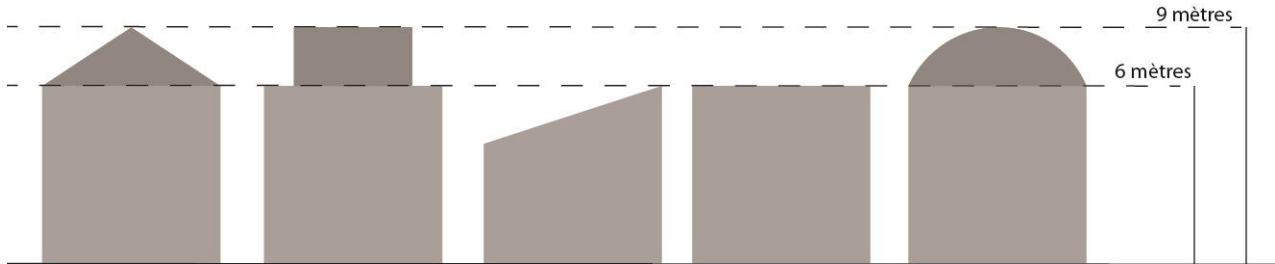
4.2. Hauteurs maximales autorisées

4.2.1. Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur des bâtiments d'activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

4.2.2. Constructions à usage d'habitation/logements de fonction

- La hauteur maximale des habitations et des logements de fonction ne doit pas excéder :
 - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



4.2.3. Annexes des habitations/logements de fonction

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
 - 4 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction, le changement de destination ainsi que l'extension des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité, notamment).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans restreindre la distance séparant lesdites constructions existantes et cet alignement.

4.4. Implantation des constructions par rapport au milieu naturel sensible (cours d'eau)

Règle générale :

- Les constructions autorisées doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

Règle alternative :

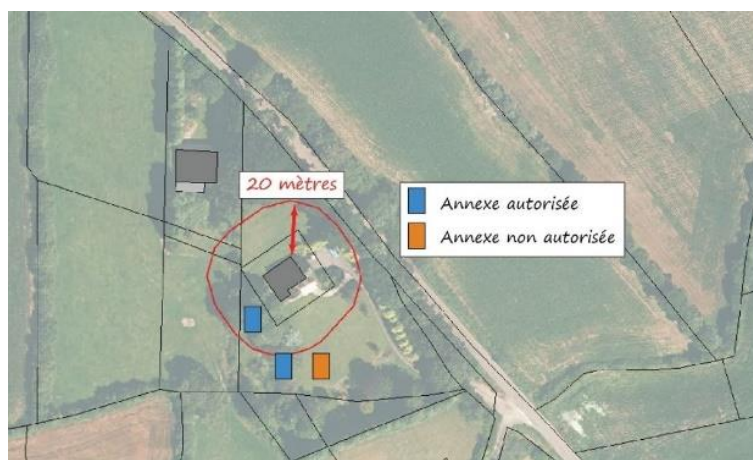
- Les constructions autorisées ne doivent pas réduire les inter distances existantes déjà inférieures à 10 mètres entre la construction et le cours d'eau.
- Les changements de destination des bâtiments existants dans la bande de 10 m sont possibles lorsqu'ils sont repérés au plan de zonage. L'interdistance existante entre le bâtiment et la berge du cours d'eau doit conserver son caractère naturel.
- Des distances différentes peuvent être autorisées pour des constructions, installations, ouvrages et aménagements d'intérêts généraux.

4.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

4.6. Implantation des annexes et piscines par rapport à l'habitation principale

- L'extension et/ou la création de nouvelles annexes et piscines doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale.
- Une des façades de l'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation principale.
- La piscine doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation principale.



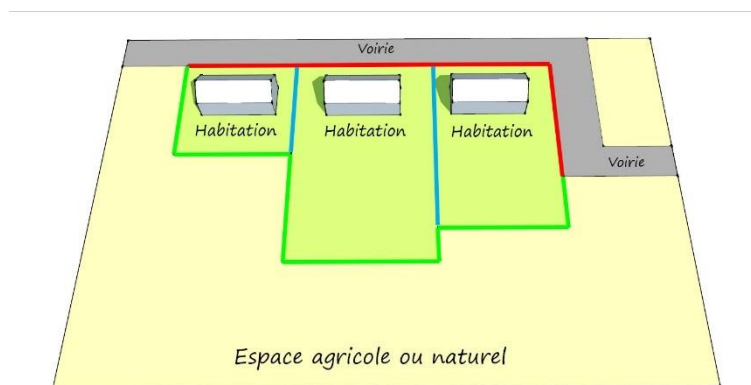
Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre, seront recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.
- Les travaux réalisés dans le cadre d'un changement de destination doivent être conçus dans le respect des caractéristiques originelles du bâtiment.

5.2 Clôtures

- Lorsqu'elles existent elles doivent laisser un passage pour la petite faune et le libre écoulement des eaux.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.



- Les clôtures donnant sur le domaine public (en rouge sur le schéma ci-dessus) seront constituées :
 - soit d'une haie vive variée.
 - soit d'une haie monospécifique caduque (hêtre, charmillé...).
 - soit d'un grillage (dans une limite de 1,80 m) pouvant être doublé d'une haie vive.
 - soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté ou non d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) pour une hauteur totale maximum de 1,80 m.
- Les clôtures donnant sur une limite de parcelle à usage d'habitation (en bleu sur le schéma ci-dessus) seront limitées à une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les clôtures donnant sur une limite de parcelle naturelle ou à usage agricole (en vert sur le schéma ci-dessus) seront constituées :
 - soit d'une haie vive variée,
 - soit d'un grillage (dans une limite de 1,80 m) pouvant être doublé d'une haie vive.
 - soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté ou non d'éléments ajourés (grilles, claustras...) pour une hauteur totale maximum de 1,80 m.
- Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de clôtures qu'il n'est pas souhaitable de créer en raison de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

5.3. Éléments de paysage à protéger (bâti)

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Toutes opération de rénovation devra préserver les éléments les plus importants permettant de conserver une lecture historique de l'élément bâti.
- Si le bâtiment est démoli partiellement ou totalement, le nouveau projet devra présenter une qualité architecturale avérée ou participera à une composition urbaine d'ensemble. Le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourront être imposés.

5.4. Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1. Traitement paysager

- Afin de faciliter leur intégration dans l'environnement, des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :
 - o des installations et bâtiments agricoles,
 - o des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

6.2. Éléments de paysage à protéger (boisements et haies)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - Le linéaire replanté sera au moins équivalent à celui supprimé.

6.3. Autres dispositions

- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Article A 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

8.2. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs relatifs à des constructions et installations non agricoles doivent être limités à un seul par propriété.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article A 9 - Desserte par les réseaux

9.1. Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.5 Electricité, téléphone et Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

9.2. Assainissement des eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AI

La zone AI est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique.

La zone AI du PLU d'AMANLIS possède 2 zones AI :

- ✓ **AIc** délimitant le STECAL destiné à l'artisanat et au commerce de détail, aux activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux bureaux, notamment pour le Pépiniériste, paysagiste, pisciniste Desiles sur le secteur de Panlièvre.
- ✓ **AIr** délimitant le STECAL destiné à la restauration, notamment pour le restaurant la Java-Bleue sur le secteur de Laval.

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article AI 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		Aic	Alr
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			Alc, Alr
Hébergement			
Equipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			Alc, Alr
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail		Alc	Alr
Restauration		Alr	Alc
Commerce de gros			Alc, Alr
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Alc	Alr
Hébergement hôtelier et touristique			Alc, Alr
Cinéma			Alc, Alr
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			

Industrie			Alc, Alr
Entrepôt			
Bureau		Alc	Alr
Centre de congrès et d'exposition			Alc, Alr

Article AI 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

En toutes zones

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article AI 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- La création de logements.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions, extensions et utilisation du sol situées dans une zone inondable et non autorisées par le PPRI du bassin de la Seiche et de l'Îse.

2.2 Sont autorisées sous conditions

En zone AIc

- La création et l'extension des bâtiments d'activités est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle doit être liée à l'activité de paysagiste, pépiniériste, pisciniste existante,
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article AI 4,
 - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.
- Les affouillements et exhaussements de sol en lien avec l'activité existante à la date d'approbation du PLU.

En zone AIr

- L'extension des bâtiments d'activités existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle doit être liée à l'activité de restauration existante,
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article AI 4,
 - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

En toutes zones

- Les aires de stationnement ouvertes au public si elles s'intègrent à l'environnement.
- Les affouillements, terrassements, drainages et busages au sein des marges de recul des cours d'eau, uniquement après avis de la police de l'eau.

Article AI 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article AI 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.

En zone Aic

- L'emprise au sol en extension des bâtiments d'activités ne pourra excéder 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.
- L'emprise au sol dans le cas d'une construction nouvelle d'un bâtiment d'activités est autorisée dans la limite de 800 m².

En zones Air

- L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'activités ne pourra excéder 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

4.2 Hauteurs maximales autorisées

En toutes zones

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au point le plus haut.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En toutes zones

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

4.4 Implantation des constructions par rapport au milieu naturel sensible (cours d'eau)

En toutes zones

Règle générale :

- Les constructions autorisées doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

Règle alternative :

- Les constructions autorisées ne doivent pas réduire les inter distances existantes déjà inférieures à 10 mètres entre la construction et le cours d'eau.

- Des distances différentes peuvent être autorisées pour des constructions, installations, ouvrages et aménagements d'intérêts généraux.

4.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En toutes zones

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article AI 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

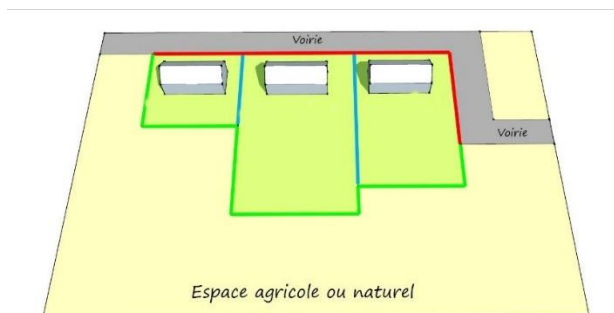
En toutes zones

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

5.2 Clôtures

En toutes zones

- Lorsqu'elles existent elles doivent laisser un passage pour la petite faune et le libre écoulement des eaux.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.



- Les éventuelles clôtures donnant :
 - ✓ Sur le domaine public (en rouge sur le schéma ci-dessus) seront constituées,
 - soit une haie vive variée.
 - soit une haie monospécifique caduque (hêtre, charme...).
 - soit des éléments ajourés (grilles, claustras...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,50 m.
 - soit un mur-bahut de 0,50 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras...) pour une hauteur totale maximum de 1,50 m.

- ✓ Sur une limite de parcelle à usage d'habitation ou d'activité (en bleu sur le schéma ci-dessus) seront constituées,
 - de toutes clôtures ne dépassant pas 1,80 mètre.
- ✓ Sur une limite de parcelle naturelle ou à usage agricole (en vert sur le schéma ci-dessus) seront constituées,
 - soit une haie vive variée,
 - soit un grillage (dans une limite de 1,50 m) pouvant être doublé d'une haie vive.
- ✓ Des hauteurs et matériaux différents peuvent être autorisées en cas de nécessité impératives liées au caractère de l'établissement.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

En toutes zones

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article AI 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (boisements et haies)

En toutes zones

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - Le linéaire replanté sera au moins équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

En toutes zones

- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les aires de stationnement seront largement végétalisées.

Article AI 7 – Stationnement

En toutes zones

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article AI 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

En toutes zones

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 Accès

En toutes zones

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés aux constructions et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel la construction est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.

Article AI 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

En toutes zones

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

9.6 Electricité, téléphone et Infrastructures et réseaux de communications électroniques

En toutes zones

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

9.2 Assainissement

En toutes zones

9.2.1 Eaux usées

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

9.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AC

La zone AC est destinée aux activités de carrières sans constructions possibles.

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article AC 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement			X
Hébergement			X
Equipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		X	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Article AC 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

4.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article AC 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- La création de logements.
- La création de bâtiments d'activités nouveaux.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

4.2 Sont autorisées sous conditions

4.2.1 Constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Sous réserve d'être compatibles avec l'activité de carrière, d'une bonne insertion dans le site et uniquement en cas de nécessité technique impérative, sont autorisées :
 - 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, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....)
 - certaines constructions et installations techniques (transformateurs électriques, postes de refoulement, stations d'épurations, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
 - les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sont autorisées.

4.2.2 Autres dispositions

- Les affouillements et exhaussements de sol ainsi que les installations liées à l'activité de carrières.

Article AC 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article AC 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Article AC 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (boisements et haies)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - Le linéaire replanté sera au moins équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Article AC 7 – Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article AC 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés aux constructions et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel la construction est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.

Article AC 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

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

9.7 Electricité, téléphone et Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

9.2 Assainissement

9.2.1 Eaux usées

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

9.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

La zone N délimite les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages.

Les activités, constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article N 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article N 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière		X	
Habitation			
Logement		X	
Hébergement			X
Equipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		X	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X

Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Article N 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article N 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- L'implantation d'activités incompatibles avec la sécurité et la salubrité ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions, extensions et utilisation du sol situées dans une zone inondable et non autorisées par le PPRI du bassin de la Seiche et de l'Isère.
- Les affouillements, exhaussements, terrassements et drainages sauf ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées.

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, d'une bonne insertion dans le site et uniquement en cas de nécessité technique impérative, sont autorisées :
 - 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, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....)
 - certaines constructions et installations techniques (transformateurs électriques, postes de refoulement, stations d'épurations, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement, les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sont autorisées.

2.2.2 Aménagements forestiers

- La création d'aménagements nécessaires à la gestion forestière, desserte, place de dépôts et stockage de bois sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

2.2.3 Habitations et annexes

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article N 4,
 - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article N 4,
 - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

2.2.4 Changements de destination

- Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - o il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m²,
 - o le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension ultérieure,
 - o le bâtiment doit être désigné par le règlement graphique car il présente un intérêt architectural ou patrimonial,
 - o le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité,
 - o le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une exploitation dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.

2.2.5 Autres dispositions

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- Les affouillements, terrassements, drainages et busages au sein des marges de recul des cours d'eau, uniquement après avis de la police de l'eau.

2.3 Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de :
 - Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU inférieure ou égale à 100 m² : 50% maximum.
 - Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU supérieure à 100 m² : 50 m² maximum.
- La surface cumulée (des annexes nouvelles et existantes) est limitée à une emprise au sol totale de 60m².

4.2 Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation ne peut excéder la hauteur, au point le plus haut, de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur maximale des annexes aux bâtiments d'habitation ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction, le changement de destination ainsi que l'extension des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans restreindre la distance séparant lesdites constructions existantes et cet alignement.

4.4 Implantation des constructions par rapport au milieu naturel sensible (cours d'eau)

Règle générale :

- Les constructions autorisées doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

Règle alternative :

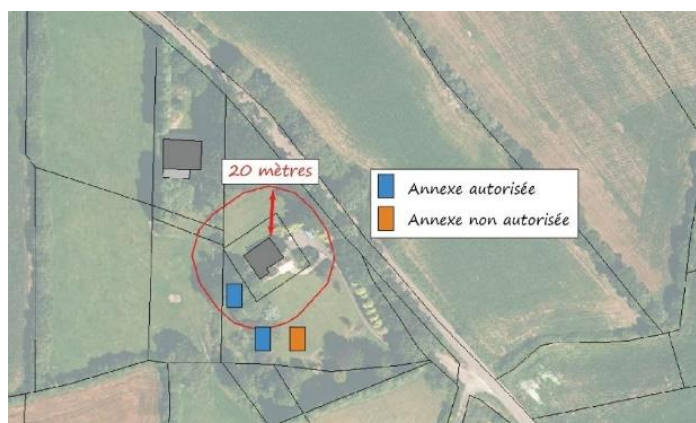
- Les constructions autorisées ne doivent pas réduire les inter distances existantes déjà inférieures à 10 mètres entre la construction et le cours d'eau.
- Les changements de destination des bâtiments existants dans la bande de 10 m sont possibles lorsqu'ils sont repérés au plan de zonage. L'interdistance existante entre le bâtiment et la berge du cours d'eau doit conserver son caractère naturel.
- Des distances différentes peuvent être autorisées pour des constructions, installations, ouvrages et aménagements d'intérêts généraux.

4.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

4.6 Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale

- Les annexes autorisées à l'article 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 20 mètres de cette dernière.



Article N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

5.2 Clôtures

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- De grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,8 mètres, doublées ou non d'une haie vive variée,
- D'un passage pour la petite faune et le libre écoulement des eaux.

5.2 Éléments de paysage à protéger (bâti)

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Toutes opération de rénovation devra préserver les éléments les plus importants permettant de conserver une lecture historique de l'élément bâti.
- Si le bâtiment est démoli partiellement ou totalement, le nouveau projet devra présenter une qualité architecturale avérée ou participera à une composition urbaine d'ensemble. Le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourront être imposé.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (boisements et haies)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - Le linéaire replanté sera au moins équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Article N 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article N 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Electricité, téléphone et Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

9.3 Assainissement des eaux usées

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NF

La zone NF est destinée à être protégée en raison de l'existence d'exploitations forestières dotées d'un document de gestion durables ou de la présence d'une scierie.

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

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article NF 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière		X	
Habitation			
Logement			X
Hébergement			X
Equipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		X	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Article NF 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article NF 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- L'implantation d'activités incompatibles avec la sécurité et la salubrité ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions, extensions et utilisation du sol situées dans une zone inondable et non autorisées par le PPRI du bassin de la Seiche et de l'Ise.

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, d'une bonne insertion dans le site et uniquement en cas de nécessité technique impérieuse, sont autorisées :
 - 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, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....)
 - certaines constructions et installations techniques (transformateurs électriques, postes de refoulement, stations d'épurations, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement, les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sont autorisées.

2.2.2 Autres constructions, installations et aménagements soumis à conditions particulières

- 2.2.2.1 La création d'aménagements nécessaires à la gestion forestière, desserte, place de dépôts et stockage de bois sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- 2.2.2.2 Constructions et extensions des bâtiments liés à l'exploitation forestière aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur définies à l'article NF 4,
- 2.2.2.3 **Autres dispositions**
 - L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- Les affouillements, terrassements, drainages et busages au sein des marges de recul des cours d'eau, uniquement après avis de la police de l'eau.

Article NF 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article NF 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation forestière ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

4.4 Implantation des constructions par rapport au milieu naturel sensible (cours d'eau)

Règle générale :

- Les constructions autorisées doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

Règle alternative :

- Les constructions autorisées ne doivent pas réduire les inter distances existantes déjà inférieures à 10 mètres entre la construction et le cours d'eau.

- Des distances différentes peuvent être autorisées pour des constructions, installations, ouvrages et aménagements d'intérêts généraux.

Article NF 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

5.2 Clôtures

- Les éventuelles clôtures doivent être constituées :
 - o soit une haie vive variée,
 - o soit d'un dispositif largement ajouré laissant la circulation libre de la petite faune, flore et l'écoulement des eaux,

5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article NF 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Autres dispositions

- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Article NF 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article NF 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article NF 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Electricité, téléphone et Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

9.3 Assainissement des eaux usées

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

ANNEXE N°1

Procédure de protection des dispositifs anti-érosif

L'entretien courant d'une haie (receppe, élagage, abattages raisonnés) est autorisé sans déclaration préalable à partir du moment où le caractère boisé de la haie est conservé.

Concernant les demandes d'arasement de talus ou d'arrachage de haie, chaque projet sera validé ou non par l'autorité territoriale en charge de l'Application du Droit des Sols (ADS), avec l'appui de la commission paysage communale, selon les divers intérêts que présentera la haie en termes de fonctionnalité (rôle hydraulique, rôle tampon, rôle antiérosif, rôle patrimonial, rôle éolien, etc.). Une importance particulière sera accordée aux haies bocagères sur talus perpendiculaires à la pente et présentant un rôle de zone tampon et de protection du réseau hydrographique (cours d'eau et zones humides).

Un arasement ou arrachage pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès dans les haies ayant des fonctions de rétention d'eau. Concernant les arbres morts ou sénescents, leur abattage n'est pas obligatoire lorsqu'il n'y a pas de danger pour autrui. Un arbre mort ou sénescant permet d'accueillir une faune spécifique (rapaces nocturnes, insectes xylophages...). L'abattage de ces arbres peut-être autorisé à partir du moment où ils n'hébergent pas d'espèces protégées, notamment le grand capricorne des chênes présent sur la commune (Arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection).

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies bocagères dûment motivés, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge* de déplacer ou de reconstituer un linéaire au moins identique à celui arasé en quantité (mesuré en mètres) et en qualité (haie sur talus, connectivité avec le maillage existant, essences présentes...). Ces travaux devront être effectués au plus tard l'hiver suivant l'arasement ou l'arrachage.

Le renouvellement des arbustes et arbres de haut-jet ou la création d'une nouvelle haie en compensation seront assurés :

- Soit par régénération naturelle en laissant pousser de jeunes sujets déjà en place et en les protégeant du bétail si nécessaire ;
- Soit artificiellement en replantant des arbres et arbustes issus uniquement d'essences bocagères locales avec une essence de haut jet au minimum tous les 10 mètres.

Les travaux d'embellissement du siège d'exploitation, de jardins privés (haies ornementales...) ne constituent pas une mesure compensatoire. Pour les plantations, seules les essences locales seront utilisées.

Toute suppression doit être signalée en mairie avant tous travaux. Conformément à l'article L480-4 du code de l'urbanisme, l'absence de déclaration préalable est passible d'une amende allant de 1200 à 300 000 euros d'amendes, ainsi que d'une remise en conformité des lieux. Pour les demandes intervenant en cours ou après les travaux, et ne permettant plus d'étudier la demande dans de bonnes conditions ; le linéaire exigé en compensation (ou en remise en conformité des lieux) devra être deux fois plus important que le linéaire supprimé. Cette mesure s'applique à l'arasement et au défrichement d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies.

* Des aides financières et techniques sont possibles, se renseigner auprès du service concerné de Roche aux Fées Communauté.

ANNEXE N°2

Liste des espèces invasives

Liste des espèces invasives avérées

Priorité	Type de végétaux	Nom Latin de l'espèce	Nom français de l'espèce
1	Hydrophyte flottante	Azolla filicuiculoides Lam.	Azolle fausse fougère
	Hydrophyte immergée	Egeria densa Planchon	Egerie dense
		Elodea canadensis Michaux	Elodée du Canada
		Elodea nuttallii (Planchon) St. John	Elodée de Nuttall
		Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Grand lagarosiphon
	Amphibie vivace	Crassula Helmsii (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms
		Hydrocotyle ranunculoides L. f.	Hydrocotyle fausse renoncule
		Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie à grande fleur
		Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Jussie faux pourpier
	Herbacée annuelle	Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Bresil
		Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroisie à feuilles d'armoise
Impatiens balfouri Hooker fil.		Balsamine de Balfour	
Impatiens capensis Meerb		Balsamine du Cap	
Herbacée pluriannuelle	Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya	
	Impatiens parviflora DC.	Balsamine	
	Heracleum mantegazzianum gr.	Berce du Caucase	
	Petasites fragrans	Pétasite odorante	
Herbacée vivace	Petasites hybridus	Pétasite hybride	
	Polygonom polystachyum Meisn	Renouée à épis nombreux	
	Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	
	Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline	
Arbuste	Reynoutria x bohemica J. Holub	Renouée de Bohême	
	Baccharis halimifolia L.	Seneçon en arbre	
2	Hydrophyte flottante	Eichhomia crassipes (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau
	Herbacée annuelle	Lemna minuta H.B.K.	Lentille d'eau minuscule
		Lemna turionifera Landolt	Lenticule à turion
		Pistia stratiotes L.	Laitue d'eau
		Bidens connata Willd.	Bident soudé
		Bidens frondosa L.	Bident feuillé
		Claytonia perfoliata Donn. ex Willd.	Claytonie perfoliée
		Conyza bonariensis (L.) Cronq.	Vergerette de Buenos Aires
		Conyza canadensis (L.) Cronq.	Vergerette du Canada
		Conyza floribunda H.B.K.	Vergerette à fleurs nombreuses
		Conyza sumatrensis (Retz) E. Walker	Vergerette de Sumatra
	Herbacée vivace	Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiolle
		Allium triquetrum	Ail à trois angles
		Aster lanceolatus Willd.	Aster lancéolé
		Aster novi-belgii gr.	Aster de Virginie
		Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Aster écaillé
		Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus	Griffe de sorcière
		Carpobrotus edulis (L.) R. Br.	Ficoïde comestible
		Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Herbe de la Pampa
		Cotula coronopifolia L.	Cotule pied de corbeau
		Phytolacca americana L.	Raisin d'Amérique
	Graminée vivace	Senecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap
		Paspalum dilatatum Poir.	Millet bâtard
		Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis
		Spartina alterniflora Loisel	Spartine à feuilles alternes
	Arbuste	Spartina anglica C.E. Hubbard	Spartine anglaise
		Buddleja davidii Franchet	Buddleia du père David
Prunus laurocerasus L.		Laurier palme	
Arbre	Rhododendron ponticum L.	Rhododendron des parcs	
	Acer negundo L.	Erable negundo	
	Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Ailanthé	

ANNEXE N°3

Liste des espèces allergisantes

Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméria du Japon	Taxodiacees	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces

** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

ANNEXE N°4

Règles relatives aux places de stationnement

Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les véhicules

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

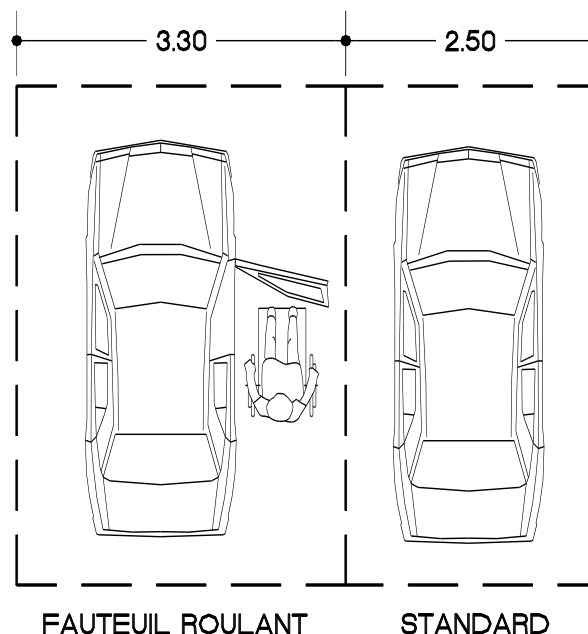
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

- d'une largeur de 0,80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

AU PUBLIC

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

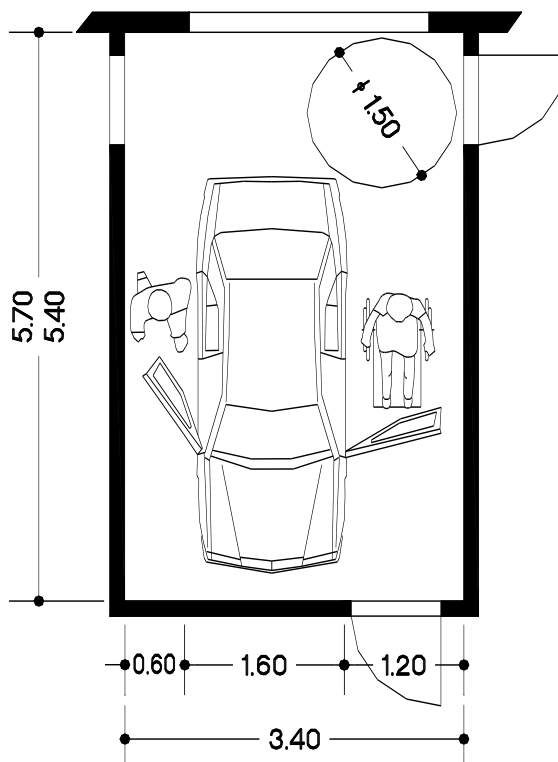
BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

NEUFS

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

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

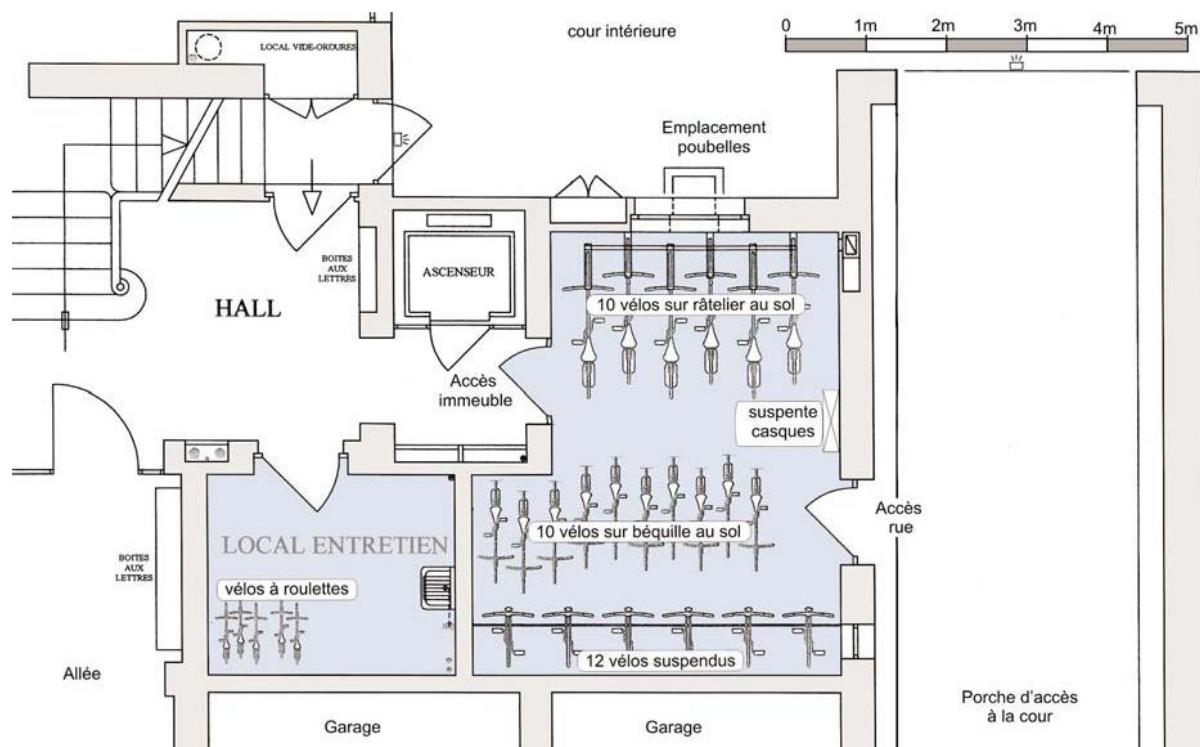
- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.



Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.



ANNEXE N°5

Règles relatives au lotissement du Cormier

REÇU LE

15 AVR. 2015

Pôle Urbanisme
DDTM - SeT de VITRE

REÇU le 29 AVR. 2015

COMMUNE d'AMANLIS

« Le Cormier »

REGLEMENT

SOMMAIRE

Préambule	2
SECTION 1	2
1 - Type d'occupation et de l'utilisation du sol interdit	2
2 - Type d'occupation et d'utilisation du sol.....	2
 SECTION 2	 3
3 - Accès et voirie.....	3
4 - Desserte par les réseaux (eau, réseaux divers).....	3
5 - Caractéristiques des terrains	4
6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques et réseaux divers	4
7 - Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives	4
8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.....	4
9 - Emprise au sol	4
10 - hauteur des constructions	5
11 - Aspect extérieur des constructions, clôtures	6
12 - Stationnement des véhicules,	16
13 - espaces libres et plantations - Espaces boisés	17
SECTION 3	17
14 - Coefficient d'occupation du sol	17
ANNEXE 1	
Choix des teintes des enduits extérieurs	18
ANNEXE 2	
Modèles type pour garages isolés	19
ANNEXE 3	
Tableau de répartition des surfaces de plancher autorisées	20
ANNEXE 4	
Modèles d'abris de jardin validés par l'architecte des bâtiments de France	22

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe les règles d'intérêt général du lotissement « Le Cormier » à Amanlis. Ces dispositions sont de nature à assurer l'organisation du cadre de vie et à donner une image valorisante de ce nouveau quartier qui doit devenir un prolongement naturel du centre bourg avec un lien entre la campagne et l'espace urbanisé.

Ce lotissement est composé **de 69 lots**

Le lotissement sera aménagé en trois tranches :

- 1 - lots 1 à 22
- 2 - lots 23 à 47
- 2 - lots 48 à 69

Le présent règlement est opposable à quiconque acquiert un de ces lots.

Il sera reproduit in extenso dans la forme de sa représentation avec son en-tête portant la date de sa rédaction, d'acceptation et d'approbation, dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur un lot, notamment dans les actes de vente des lots par la commune et dans tous ceux de mutation ultérieures.

REGLES D'URBANISME

la commune d'Amanlis est dotée d'un plan local d'urbanisme en cours de validité. Les parcelles du lotissement « Le Cormier » sont soumises aux règles de ce PLU.

Avec l'église, des parcelles sont comprises dans un périmètre lié à une servitude relative à la protection des sites et monuments historiques. Par conséquent la consultation de l'Architecte des *Bâtiments de France* est nécessaire avant le dépôt de permis de construire (à la mise au point du projet), et son accord sera obligatoire pour l'obtention du permis de construire pour les lots situés dans l'emprise des 500 mètres : les lots 1 à 33.

La consultation de l'architecte du lotissement est également obligatoire pour déterminer : l'implantation, le niveau d'implantation, le traitement des différences de niveaux de terrain après implantation du projet, la cohérence avec les projets voisins (les premiers projets soumis et validés par avis écrit par l'architecte conseil du lotissement serviront de références pour les dossiers déposés ultérieurement).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Suivant le règlement du zonage 1AUE du PLU (plan local de l'urbanisme) et pour ce secteur sont interdits en complément :

- La pose d'éoliennes sur mâts ou sur les volumes bâtis.
- La pose de groupe aérothermique en extérieur.
- La réunion de lots ou leur subdivision.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Le lotissement a vocation à accueillir principalement des constructions destinées à l'habitation familiale, toutefois **sont admis**, sous conditions de ne pas constituer une gêne pour le voisinage : L'exercice de professions libérales

2 - La construction de bâtiments annexes, sous réserve de respect des règles d'implantation et d'aspect prévues aux articles 7 et 11 du présent règlement.

3 – L'installation de dispositifs de récupération d'eau de pluie qui devront s'ils ne sont pas enterrés, s'intégrer dans l'environnement par leur positionnement non visible depuis les espaces publics et par leur couleur qui devra se fondre avec les matériaux de façades s'ils y sont adossés . .

4 – La construction de piscines couvertes individuelles.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès des véhicules sur les lots suivant le plan de composition :

1 - Soit par les stationnements obligatoires.

2 - Soit pour certains lots (lot 39, lot 36, lot 27, lot 66) : un accès véhicule autre que par les places de stationnements est possible suivant indication en plan sur une certaine longueur d'une des limites latérales :

Le lot 39 bénéficie d'un accès complémentaire : soit un accès au garage isolé suivant indication en plan ,soit un accès sur la limite sud du lot si un garage est prévu dans le volume principal de l'habitation ou dans son prolongement .

Le lot 36 bénéficie d'un accès à un éventuel garage isolé par les places de stationnements suivant indication en plan ou d'un accès complémentaire sur la limite sud du lot si un garage est prévu dans le volume principal de l'habitation ou dans son prolongement.

Le lot 27 bénéficie d'un accès complémentaire en limite est suivant indication en plan, si un garage est prévu dans le volume de l'habitation qui sera obligatoirement implantée à l'alignement des limites est et nord du lot.

Le lot 66 bénéficie d'un accès complémentaire en limite nord suivant indication en plan, si un garage est prévu dans le volume de l'habitation.

3 – pour les lots 3, 4, 5, 6,12, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 40, 52, 53, 54, 55 ,57, 58, 59, 60, 61 : un accès au garage isolé doit être prévu suivant indication en plan .

Voirie suivant programme des travaux

Clôture : Suivant article 11 du présent règlement

Les clôtures situées le long des espaces publics et voiries, suivant le plan de composition sont prises en charge par le lotisseur et seront cédées lors du transfert de propriété aux acquéreurs des parcelles qui en assureront l'entretien.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX DIVERS

Alimentation en eau

Le lotissement sera doté d'un service complet de distribution d'eau potable et de protection contre l'incendie. Chaque lot sera raccordé au réseau.

Eaux pluviales et résiduaires

Chaque lot sera raccordé aux réseaux publics d'assainissement : eaux usées et eaux pluviales. Les propriétaires devront veiller à ce qu'aucune construction n'entrave l'écoulement des eaux pluviales suivant la pente du terrain. L'attention est attirée sur le principe « à ciel ouvert » du collectage des eaux pluviales. Ce système permettant une régulation naturelle des apports d'eau implique que les côtes des organes de raccordement soient précises. Les constructeurs devront vérifier au stade de l'implantation, avec les services Maître d'Oeuvre des travaux de viabilité, la compatibilité entre les côtes des réseaux de la construction (drainage et évacuation des eaux pluviales) et les côtes du réseau en attente. En cas d'impossibilité de raccordement, des puits filtrants seront à prévoir sur la parcelle si la perméabilité du sol le permet, étude de sol et mise en œuvre du dispositif à la charge du propriétaire, à défaut, un système de relevage des eaux sera mis en place.

Une servitude de passage pour les eaux pluviales des lots voisins est prévue sur les lots 13, 14 et 17 suivant plan de composition

Electrification et éclairage public

Tous les lots seront desservis par un câble souterrain avec compteur en limite de propriété intégré,soit dans les haies de clôture ,soit encastrés en façade des constructions ,soit en limite sur rue suivant plan de travaux .

L'éclairage public défini au plan de travaux est un plan de principe qui pourra recevoir des adaptations mineures suivant les contraintes de réalisation.

Une servitude de passage pour l'éclairage public est prévue sur le lot 67 suivant plan de composition

Desserte réseaux de communications électroniques

Le lotissement sera desservi par un réseau de communication électronique souterrain construit jusqu'à l'intérieur de la propriété.

Réseau d'antenne communautaire et télévision

Sans objet

Alimentation en gaz

Sans objet

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les surfaces et formes des terrains sont celles indiquées au plan annexé à l'arrêté d'approbation. Elles seront précisées par le document d'arpentage fourni par le géomètre pour chaque lot. La réunion de lots ou leur subdivision n'est pas autorisée.
- Pour les lots 36 et 67 des servitudes de vues indiquées en plan de composition ne permettent pas la construction à l'emplacement des servitudes indiquées.

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

Voies et emprises publiques

Les retraits à observer par rapport aux voies et emprises publiques sont ceux indiqués graphiquement et cotés au plan de composition

En l'absence d'indication graphique, l'implantation devra correspondre au règlement PLU.

Suivant le plan de composition, le sens de faîtage du volume principal est obligatoire pour certains lots.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public.

Lignes électriques

Sans objet

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions autres que les annexes ne jouxtent pas la limite séparative, les façades doivent en être écartées d'une distance minimale de **2 mètres**.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public.

Constructions annexes autres que les Garages

Les bâtiments annexes autres que les garages, sont systématiquement implantés en recul des limites séparatives d'une distance minimale de **1 mètre**.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public.

Constructions annexes : les Garages

Sauf indications contraires sur le plan de composition, les façades des garages isolés de la construction principale, doivent être implantées, soit en limite séparative, soit en être écartées d'une distance minimale de **1 mètre**.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE UNITE FONCIERE

Sans objet

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder **70 %** de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 50 m².

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour ne pas rompre l'ordonnancement, l'harmonie d'ensemble des constructions devra répondre aux dispositions suivantes :

Type de construction

Les constructions seront sans sous-sol pour permettre, soit un raccordement gravitaire au réseau d'eau pluviale, soit un système d'infiltration à prévoir sur la parcelle si la perméabilité du sol le permet ou à défaut un système de relevage des eaux.

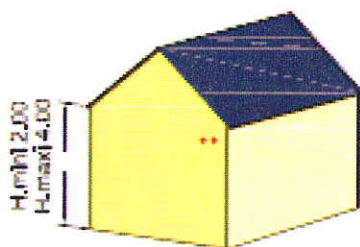
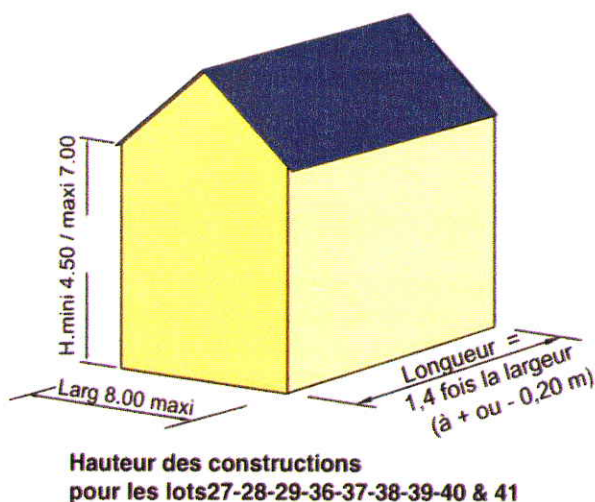
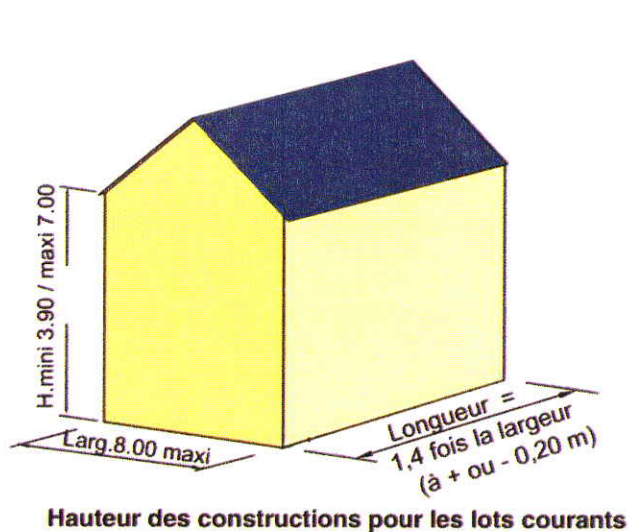
Niveau d'implantation

Afin d'assurer l'harmonie de l'ensemble des constructions, chaque implantation sera étudiée en fonction du terrain et des constructions voisines en lien avec l'architecte du lotissement qui assurera une vacation de conseil au préalable de chaque dépôt de permis de construire.

Hauteur des constructions

La hauteur mesurée du niveau du rez-de-chaussée à l'égout de la toiture sera :

- comprise entre 3,90 ml et 7,00 ml pour les constructions principales de la majorité des lots, sauf pour les lots 27,28, 29, 36, 37,38, 39, 40,41 où cette hauteur devra être comprise entre 4,50 ml et 7,00 ml.
- Inférieure à 3ml pour les volumes secondaires recouvert de toiture terrasse
- inférieure à 3,50ml pour les volumes secondaires avec toiture inclinée
- comprise entre 3ml et 3,50 ml pour les garages isolés.
- comprise entre 2,0 ml et 4 ml pour les annexes



Hauteur des constructions annexes

Nota : Les constructions répondant à un besoin collectif seront traitées à l'identique des bâtiments annexes.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Afin de s'intégrer harmonieusement dans le site dans le respect des traditions locales, il importe que les constructions projetées présentent une simplicité de volume et un aspect d'ensemble compatibles avec le caractère du centre bourg.

Dans cette optique, les constructions devront correspondre aux critères suivants :

Caractère et volumétrie générale

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute imitation de matériaux ne pourra être accepté. Des volumes simples sont souhaitables, ils permettent aussi bien une architecture inspirée des bâtiments traditionnels locaux qu'une architecture plus contemporaine.

*** Les volumes**

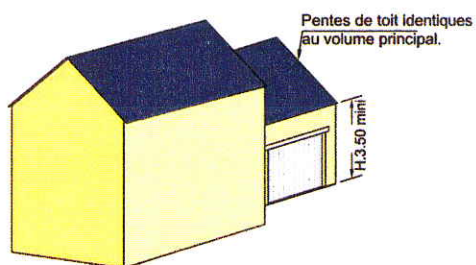
Un volume principal doit s'imposer ,des volumes secondaires peuvent le prolonger suivant les dispositions suivantes :

A - Le volume principal :

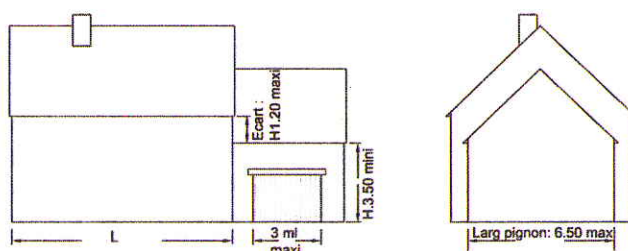
- Un volume principal doit s'imposer avec une largeur de pignon maxi de 8 ml.
- La longueur de façade devra respecter une proportion de 1,4 fois la largeur du pignon (à plus ou moins 20cms) .Sauf pour les lots : 9,10,11, 37,38, 42,44 ,62,63 si le volume principal de la construction est implanté sur une limite latérale.

B- des volumes secondaires sont possibles :

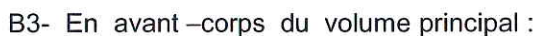
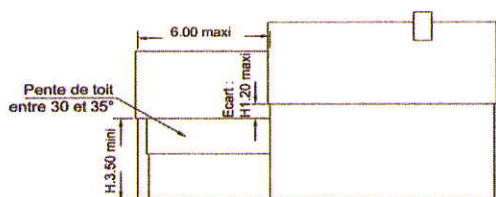
B1 - En prolongement du volume principal, avec un faîtage parallèle à celui du volume principal ,les pentes de toiture seront identiques à celles du volume principal. La hauteur à l'égout de ces volumes secondaires sera de 3,50ml minimum avec un décrochement de 1,20ml maximum de la hauteur à l'égout du volume principal. La largeur de pignon de ces volumes secondaires sera limitée à 6,50ml



Si le volume secondaire à 2 pentes avec faitage parallèle au faitage du volume principal, les pentes de toit sont identiques au volume principal.

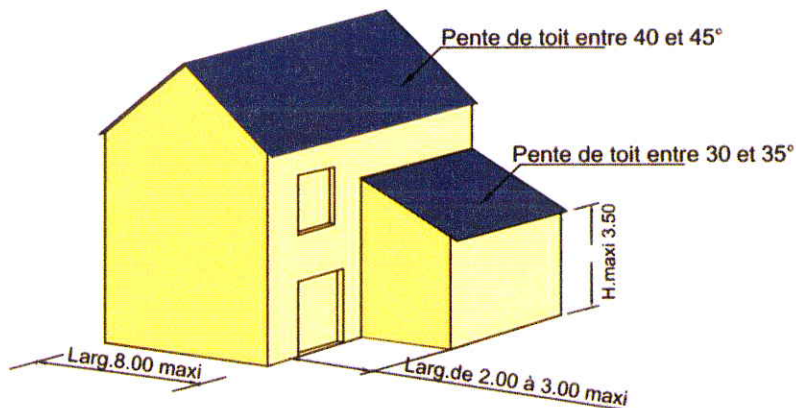


B2 - En appentis d'un volume principal ou d'un volume secondaire , en prolongement de leurs toitures ,avec une rupture de pente : pentes autorisées de 30 à 35 ° . La largeur de pignon de ces volumes secondaires sera limitée à 3,00ml.



-
- Diagram illustrating a secondary volume with a mansard roof. The roof is divided into two sections: the main roof has a slope of 40° to 45°, and the front-facing section (avant-corps) has a slope between 30° and 35° or a low slope with zinc cladding. The maximum width of the main volume is 8.00m, and the maximum width of the front-facing section is 1.00m.

- 8

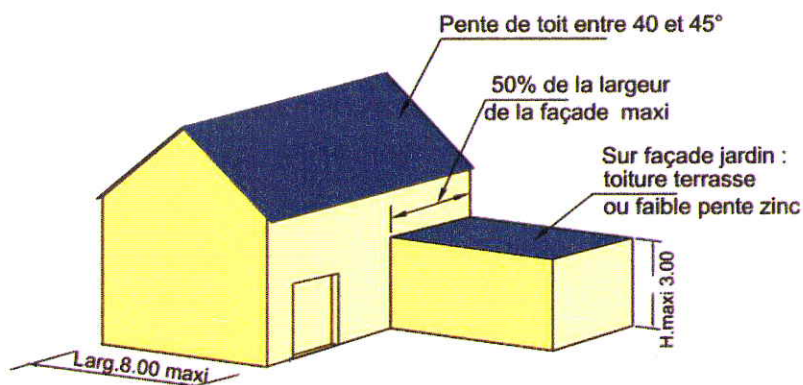


Volume secondaire en décrochement du volume principal

B4-b Au delà de 3,00 ml , ils seront recouverts

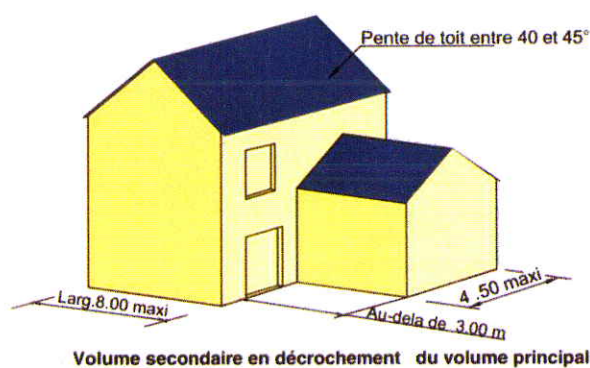
-soit d'une toiture terrasse végétalisée à égout libre ou masquée par des relevés d'acrotères, soit d'une couverture à faible pente en zinc. Dans ces cas, la largeur du volume secondaire en appui sur le volume principal sera au plus égale à 50 % de la largeur de la façade .

Nota : les volumes secondaires avec toiture terrasse ne sont autorisés que sur les façades donnant sur l'espace jardin des lots



Volume secondaire en décrochement du volume principal

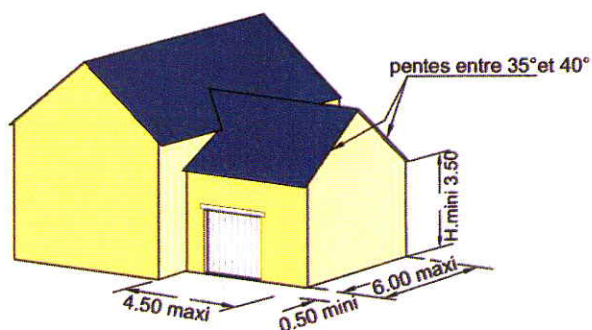
soit d'une toiture à deux pentes recouverte d'ardoises naturelles ou d'apparence similaire. Dans ce cas la largeur du volume secondaire en appui sur le volume principal devra être de 4,50ml maximum les pentes de toiture seront de 30 à 35 ° .



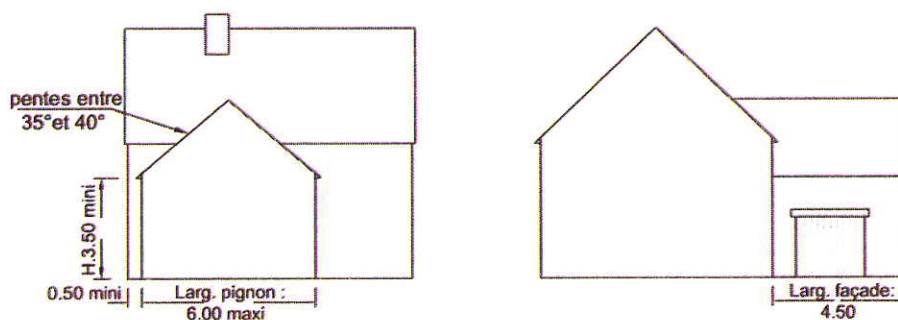
Volume secondaire en décrochement du volume principal

NOTA

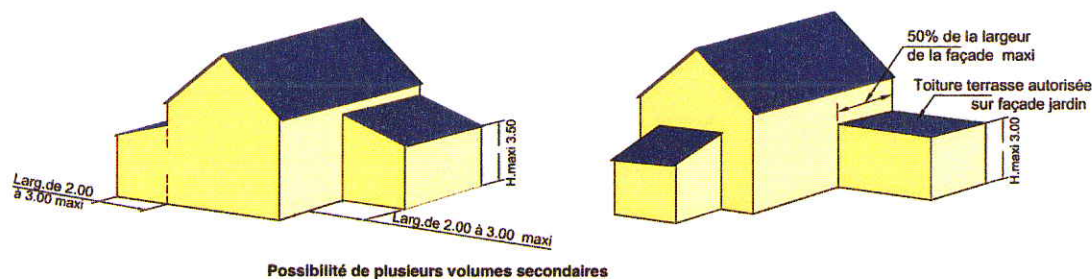
- Si le volume secondaire est destiné à accueillir un stationnement voiture, dans ce cas la largeur de pignon sera de 6,00 m max en retrait du pignon du volume principal côté porte de garage et la hauteur du volume à l'égout sera de 3,50 m mini, les pentes de toiture seront de 35 à 40 °.



Volume secondaire à 2 pentes avec faîtage perpendiculaire au faîtage du volume principal et obligatoirement en décrochement de 0.50 m minimum du pignon du volume principal.

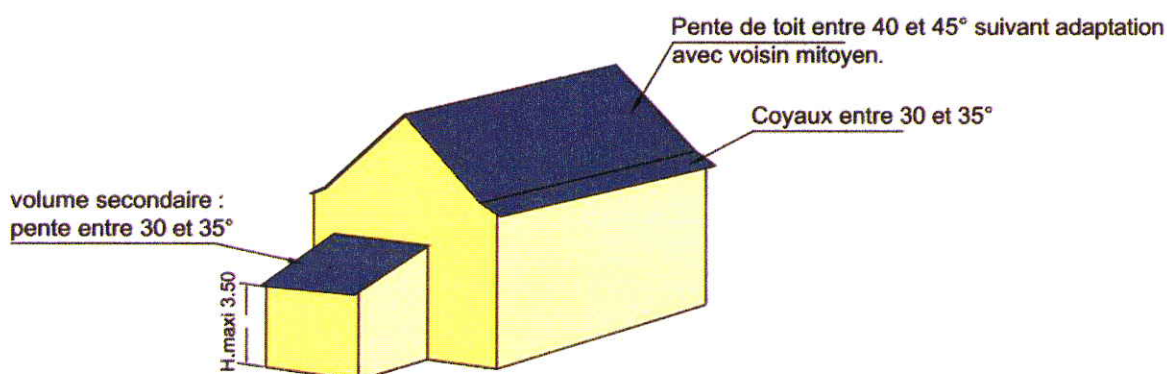


Plusieurs volumes secondaires sont possibles.



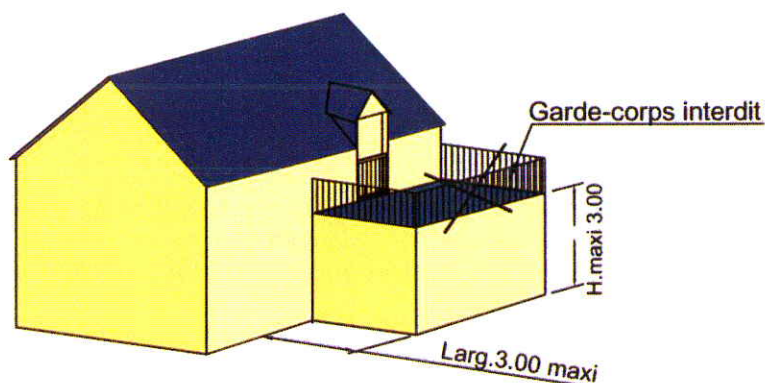
Les toits

- Pour les volumes principaux, les pentes de toits seront comprises entre 40 et 45 ° et entre 30 et 35° pour les coyaux s'il y en a. En cas de mitoyenneté, le projet devra s'accorder avec les pentes de la ou des constructions voisines dont le projet est déjà établi et porté à la connaissance de l'architecte chargé du suivi des permis de construire du lotissement.



- Pour les volumes secondaires les pentes de toits°, si elles sont recouvertes d'ardoises seront comprises entre 30 et 35° ou 35 et 40° suivant croquis ci-dessus.

Les volumes secondaires recouverts de toitures terrasses sans garde-corps ou de toitures à faible pente recouvertes d'un matériau zinc sont possibles, en appui sur les façades opposées à la façade principale donnant sur espace public.

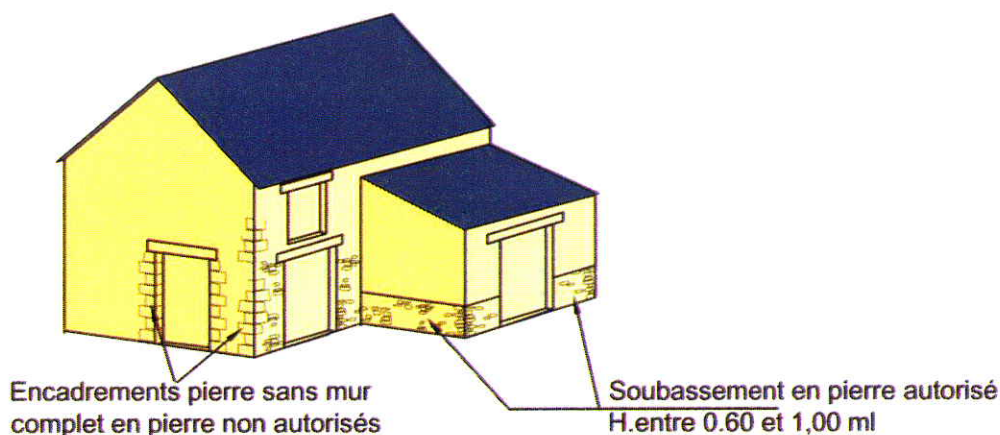


- Pour les constructions annexes et garages isolés, les toitures à deux pans auront une pente à 40°
- Des toitures terrasses végétalisées ou engravillonnées peuvent être autorisées pour les constructions isolées autres que les garages isolés répertoriés à l'annexe 2 du présent règlement.

Les matériaux

Les matériaux apparents utilisés seront de type naturel : pierre, bois, enduits, ardoises en pierre naturelle ou aspect identique.

La pierre ne sera utilisée qu'en panneaux complets de murs ou en soubassement sur une hauteur de 60 à 100 cm (les encadrements d'ouvertures en pierre isolés d'un mur complet sont à exclure).



Les habillages des murs en bois peuvent être envisagés

Les menuiseries seront en bois ou en alu et de couleur sombre (pas de menuiseries en alu naturel, ni en PVC blanc).

En cas de volets extérieurs, ils seront de facture simple sans écharpes, en bois ou en alu de teinte soutenue ou pastel. Les volets roulants seront en harmonie avec le ton des menuiseries.

*** Les couleurs**

Pour les enduits des murs extérieurs, les teintes sont à choisir dans les couleurs indiquées en annexe.

Les habillages bois seront conservés en teinte naturelle ou lasurés en teinte soutenue.

Des couleurs différentes entre volume principal et secondaires sont envisageables.

La pierre, l'ardoise, la brique devront conserver leur couleur naturelle.

Les menuiseries et bois divers, hors bardage, seront peints en teinte soutenue ou pastel (Les couleurs marron et blanc sont à exclure).

Les compteurs intégrés aux façades seront peints de la couleur des enduits

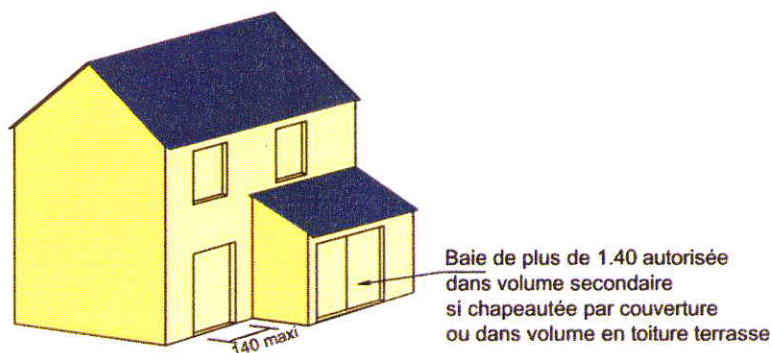
* **Les ouvertures**

A l'exception des portes de garage, elles seront de proportions verticales avec une largeur maximum limitée à 1,40ml. Les portes de garage auront une largeur limitée à 3ml.

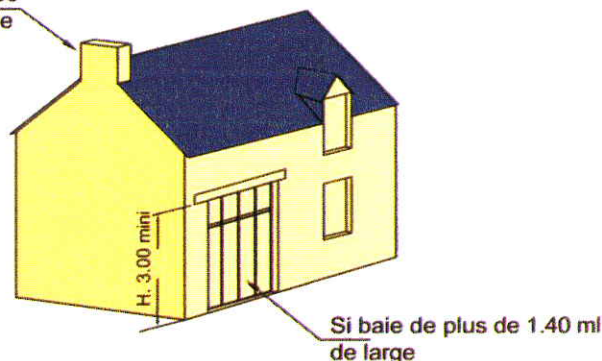
Les menuiseries devront être dessinées sur les façades afin d'indiquer les proportions de vitrage choisies.

- **de larges baies sont envisageables :**

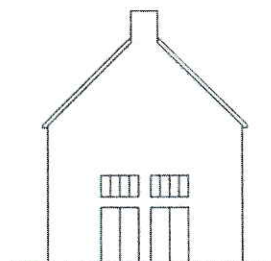
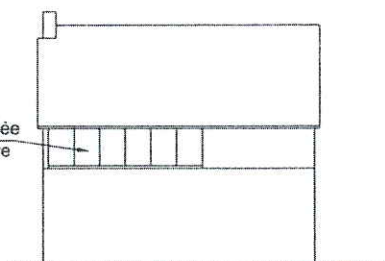
1. Si elles se situent directement sous les sablières des volumes toiture ou situées dans un volume secondaire en toiture terrasse ou intégrées dans un bardage bois.
2. Dans les volumes principaux, si elles sont de hauteur très importantes, minimum de 3,00 ml. à l'image des portes de granges des longères traditionnelles.



Souche de cheminée dans l'axe du faîtage



Baie de plus de 1.40 autorisée si chapeautée par couverture



Exemple d'ouvertures accompagnées d'un bardage bois

- Les gerbières devront être bien proportionnées en dimensions et en saillies de couverture,
- les châssis de toit seront de format vertical 78/98 ou 78/ 118, ils seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture, des verrières (non saillantes) de la toiture sont envisageables.

-L'installation de panneaux solaires photovoltaïques sont envisageables sur les volumes secondaires ou les bâtiments annexes à condition qu'ils recouvrent la totalité des versants de toiture afin de ne pas avoir de raccords de matériaux différents de couverture, les rives seront de couleur identique aux cadres des photovoltaïques et les fonds de panneaux seront en gris anthracite .

-l'usage de matériaux de couverture en métal de couleur zinc prépatiné est possible également sur les volumes secondaires de pente inférieure à 40 °, à condition qu'ils recouvrent la totalité du versant .

- les portes de garage seront pleines (sans vitrage), de couleur soutenue (exclure le PVC blanc)

* **Les constructions annexes**

Les constructions annexes seront construites soit en matériau identique à la construction principale, soit totalement bardés de bois : le bardage sera posé verticalement lorsque l'annexe sera recouvert d'une toiture ardoise. Pour les constructions recouvertes d'une toiture terrasse, le bardage pourra être posé horizontalement et sera impérativement teinté dans une gamme allant du gris moyen au noir.

* **Les ouvrages annexes**

- les têtes de cheminées seront positionnées en axe de faîtage.
- les balustrades, balcons, ouvrages en fer forgés trop voyants seront évités. On leur préférera des garde-corps en maçonnerie pleine et enduite, des barreaudages droits et toutes solutions présentant un caractère de simplicité et de sobriété.

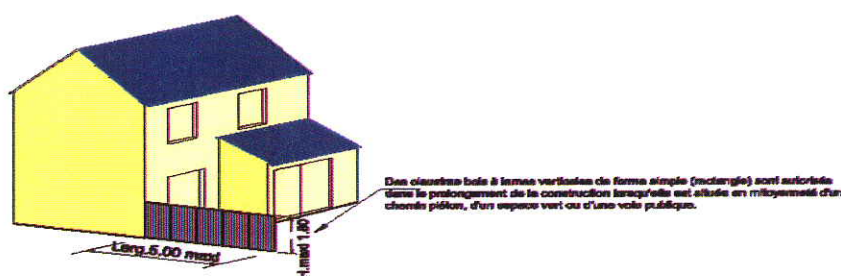
* **les clôtures**

A la charge du lotisseur :

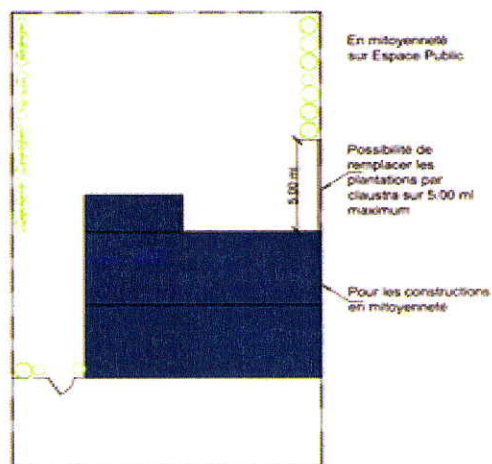
Pour les limites de parcelles longeant une voie piétonne, un espace vert ou une voie de circulation, des plantations accompagnées d'un grillage seront prises en charge par le lotisseur (suivant repérage en plan de composition : Haies pré plantées) sauf sur les limites construites.

Les pieds des végétaux se situeront sur le lot en retrait de la limite de propriété de 0,50 ml et seront accompagné d'un simple grillage de couleur vert de 1,00 ml de hauteur, situé à 0,80 ml de la limite de propriété ou de l'alignement des places de stationnement dont l'emplacement obligatoire est indiqué au plan de composition.

Ces haies arbustives dont la plantation est à la charge du lotisseur seront cédées lors du transfert de propriété aux acquéreurs des parcelles qui devront en assurer l'entretien.



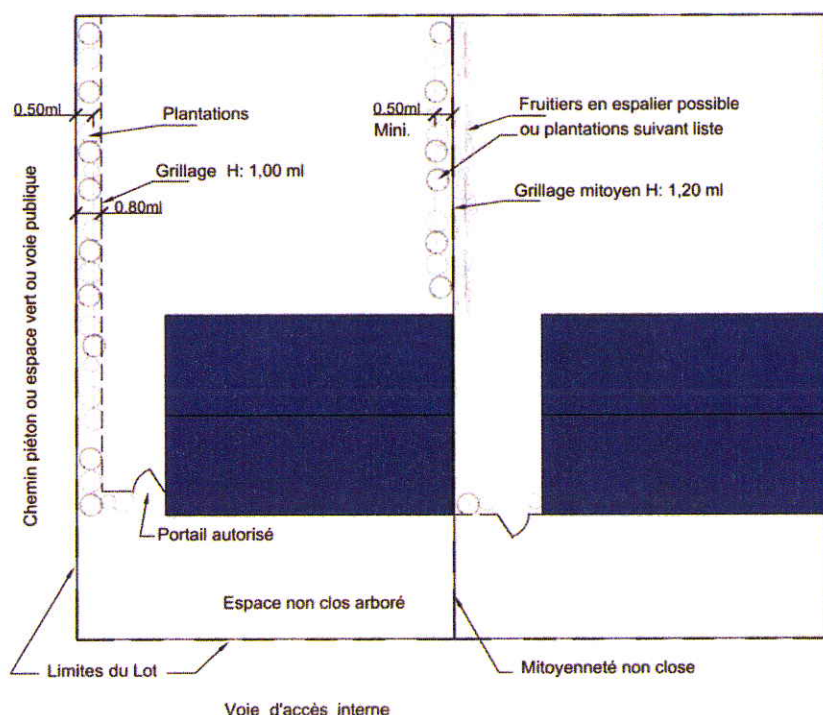
Lorsque sur un lot la construction sera située en limite séparative, ces haies pourront être remplacées par des claustras bois à lames verticales de 1.80 ml de hauteur et sur 5 ml maximum. Ils seront à la charge de l'acquéreur qui en assurera lui-même la pose et ne pourra prétendre à aucune compensation pour le linéaire de haies non planté par l'aménageur.



A la charge des acquéreurs :

Les espaces de terrain situés entre la façade des constructions principales et les voies d'accès interne au lotissement, compris chemins de desserte (suivant plan de composition) seront livrés non clos. Si des clôtures sont souhaitées elles seront implantées dans le prolongement des façades et devront être identique au descriptif ci-dessus.

Les clôtures en mitoyenneté avec une autre parcelle : elles seront à la charge des 2 propriétaires composées d'un simple grillage de couleur vert de hauteur 1,20 maximum avec possibilité de planter si cela est souhaité, de part et d'autre, des plantations identiques à celles situées en périphéries des lots (les haies monospécifiques de thuyas ou troènes, palmes étant interdites) ou composées de fruitiers en espalier. Les plantations seront en retrait du grillage de 0,50 ml minimum .



* les portails

Non prévus dans les travaux du lotissement, ils sont facultatifs et seront à la charge de l'acquéreur, ils viendront se fixer sur de simples piliers bois ou poteaux métalliques laqués vert foncé. Ces portails seront non ajourés (bois ou métalliques de couleur foncé) ; ils auront une hauteur maximale de 1,20 m. Si ces portails sont souhaités, ils devront être soit présentés et localisés lors de la demande de permis de construire, soit faire l'objet d'une déclaration préalable ultérieurement.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, sera assuré en dehors des voies publiques comme suit :

- pour chaque lot :
 1. Une enclave privative pour 2 emplacements privés non clos en façade de rue sera aménagée suivant plan de composition, par le lotisseur. Les travaux de finition des sols seront réalisées en fin d'opération de chaque tranche, lorsque tous les lots seront construits, leur dimensionnement variera entre 5 / 5 mini et 6/5 mini suivant plan de composition.
 2. Une place minimum supplémentaire est exigée à l'intérieur de la parcelle (garage ou autre)
- pour les lots 3, 4, 5, 6, 12, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 40, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61 :
la place supplémentaire est exigée à l'emplacement du garage situé au plan de composition dont la construction si elle est souhaitée, est à la charge de l'acquéreur suivant modèle type imposé afin d'assurer une harmonie du traitement de ces garages, le modèle type à construire est annexé au présent règlement (annexe 2)
- pour le lot 39 : Si le garage est souhaité, il peut être :
 1. soit lié au volume habitation, avec une entrée en limite latérale sud suivant indication en plan.
 2. soit à l'emplacement réservé suivant indication en plan, et sera alors construit suivant le modèle type annexé au présent règlement.
- pour les lots 39 et 36 : Un accès véhicule dans la parcelle, autre que par l'enclave privative ou par l'emplacement garage indiqué en plan est possible, il sera situé suivant indication en plan.

NOTA : Pour les lots où l'exercice d'une profession libérale est envisagée, une place supplémentaire est exigée par tranche de 40 m² de shon destinée à l'activité en complément des trois places prévues pour l'usage familiale.

ARTICLE 13 - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

A - Plantations

Les arbres existants font partie de l'équipement du lotissement, ils devront être conservés. Ils deviendront la propriété de l'acquéreur du lot s'ils sont situés sur la parcelle ; à charge par lui de les entretenir.

Ceux situés en bordure des sentiers ou des espaces libres réservés par la commune, resteront la propriété de la commune.

Les essences des arbres, arbustes plantés seront du type local et en cohérence avec le proche environnement.

Pour les haies, choisir des espèces végétales de faible développement : 1 à 2 mètres dans les genres végétaux ci-dessous :

- Troëne Noisetier. Rosiers Viorne Seringats. Ilex. Symphorines.
- Rhododendrons. Azalées. Andromides. Cornus. Spirée. Buddléia. Weigelas. Charme.
- Amélanchier, Eléagnus, Abélia, Choisya, Voburnum, Forsythia.

Comme pour les haies mitoyennes, l'entretien des plantations de haies en limite périphériques des lots le long des voies et chemins publics sera à la charge du propriétaire qui assurera en cas de nécessité le remplacement d'arbustes par de nouveaux sujets identiques aux essences utilisées dans ces haies. Les haies de conifères ne sont pas autorisées ; on leur préférera des haies d'agrément du type composées et haies fleuries ou des fruitiers en espalier pour les haies mitoyennes.

Leur hauteur n'excédera pas **1,50 m** et seront entretenues en bon état.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

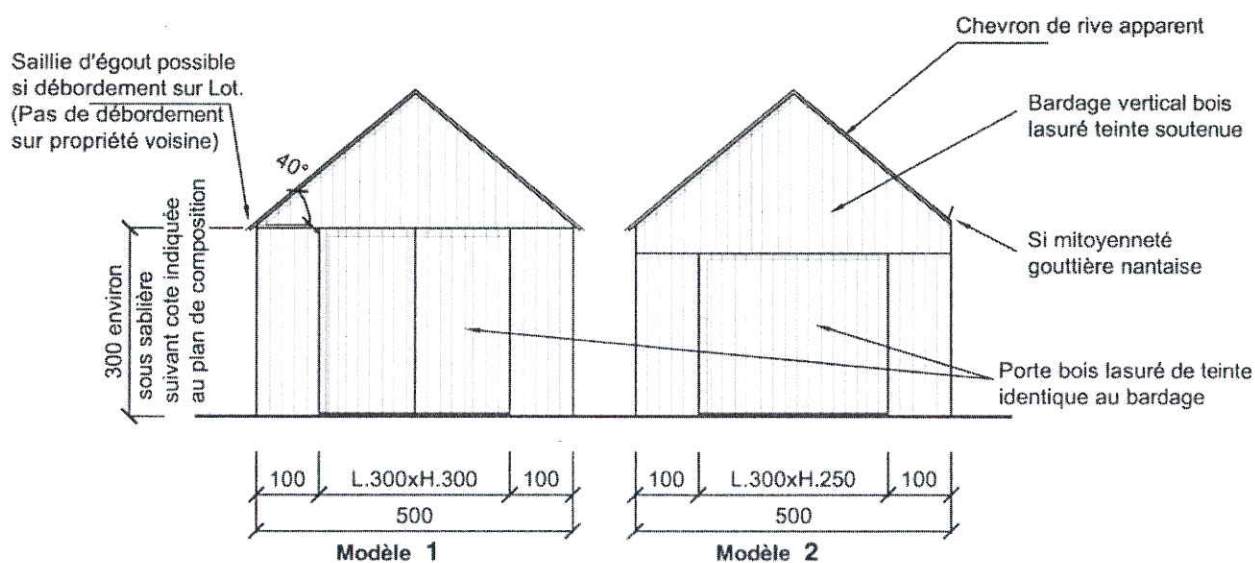
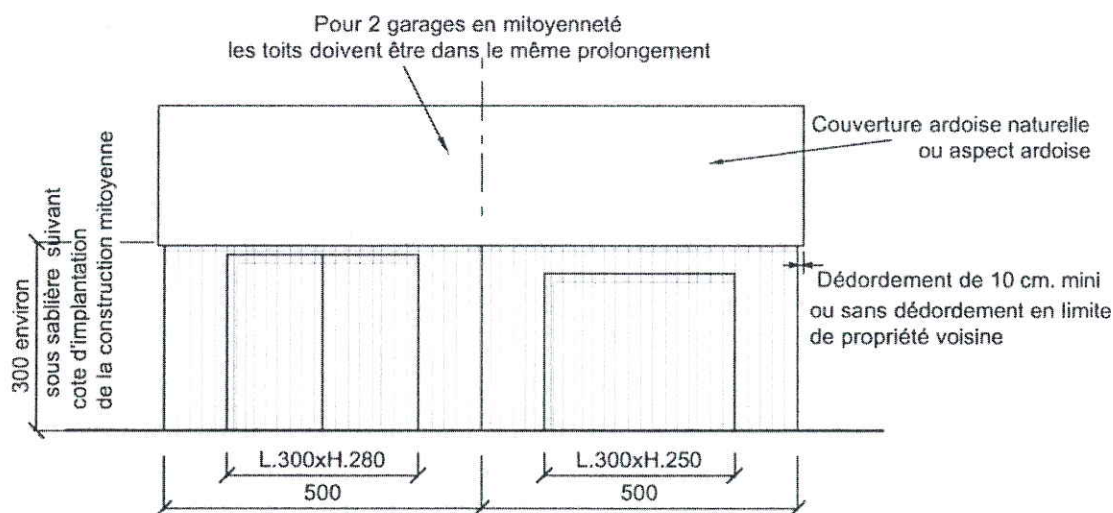
ANNEXE 1 : CHOIX DE TEINTES D'ENDUITS EXTERIEURS

Choix de teintes suivant la gamme PRB ou de teintes similaires dans d'autres gammes de fabricants :

037 CAMARGUE
011 PLAINE DE LUCON
040 CEVENNES
518 KENYA
023 FRANCHE COMTE
018 ILE DE FRANCE
012 VALLEE DE SEVRE
901 BERRY
042 AUVERGNE

ANNEXE 2 :**Modèles type de garage**

- Pour 2 garages mitoyens : faitage parallèle à la rue
- Pour garage isolé (pour les lots 3-6-25-26-57) : les 2 sens de faitage sont possibles

**Modèles type pour garages isolés pour les lots 3-6-25-26-57****Modèle pour les Lots 4,5,12,22,23,24,28,29,40,52,53,54,55,58,59,60,61**

ANNEXE 3 : TABLEAU DES SURFACES DE PLANCHERS MAXIMALES AUTORISEES PAR LOT /

En application du décret 2011-2054 du 29 décembre 2011 , la notion de SHON a été automatiquement remplacée par la notion de surface de plancher

LOT	SURFACE DU LOT	Surface de plancher MAXIMALE CONSTRUCTIBLE PAR LOT
1	354	213
2	590	340
3	321	193
4	322	193
5	322	193
6	375	225
7	450	270
8	416	250
9	352	211
10	321	193
11	356	213
12	586	352
13	459	276
14	702	421
15	779	468
16	475	285
17	483	290
18	370	222
19	370	222
20	578	347
21	584	350
22	646	388
23	433	260
24	361	216
25	356	213
26	374	225
27	432	259
28	353	212
29	341	204
30	635	381
31	469	282
32	494	297
33	511	306
34	571	343
35	573	344
36	352	211
37	397	238
38	457	274
39	368	221
40	366	220
41	449	270
42	286	172
43	567	340
44	325	195
45	330	198
46	429	257
47	404	243
48	616	370
49	500	300

REÇU LE

28 AVR. 2015

Pôle Urbanisme
DDTM - SeT de VITRE

50	532	319
51	487	292
52	350	210
53	341	205
54	335	201
55	608	365
56	361	216
57	345	207
58	258	155
59	278	167
60	332	199
61	399	239
62	414	249
63	290	174
64	457	274
65	425	255
66	527	316
67	553	332
68	359	216
69	523	314
Espace projet collectif	793	200
Espace transformateur électricité	26	16
Total surface des lots 1 à 69	30137	
TOTAL surface de plancher AUTORISEE		18284

ANNEXE 4 : Proposition de modèles de constructions annexes validés par l'Architecte des bâtiments de France

Modèles d'Abris de Jardin validés par l'architecte des Bâtiments de France

