

Département de l'Orne, commune de

La Chapelle d'Andaine

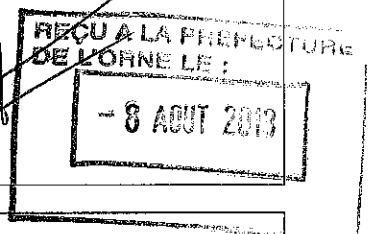
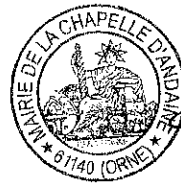
Élaboration du plan local d'urbanisme

- Pos initial approuvé le 1^{er} mars 2002
- 1^{re} révision simplifiée approuvée le 13 avril 2005
- 2^e révision simplifiée approuvée le 17 décembre 2009
- Plu prescrit le 28 mai 2009
- Plu arrêté le 28 juin 2012
- Plu approuvé le 20 juin 2013



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 20 juin 2013 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de La Chapelle d'Andaine

Le maire,
Jean-Claude Fourquet



Règlement

Date :

15 juin 2013

Phase :

Approbation

4.1

Mairie de La Chapelle-d'Andaine (61140)

Tél : 02 33 38 11 24 / Fax : 02 33 38 33 87

mairie-la-chapelle-andaine@wanadoo.fr

Agence Gilson & Associés, Sas, urbanisme et paysage 2, rue des Côtes 28000 Chartres

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua.....	8
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub.....	12
Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue.....	16
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uh.....	19
Chapitre V - Règles applicables à la zone Ux.....	23
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	27
Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1AU.....	28
Chapitre VII - Règles applicables à la zone 2AU.....	32
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone 2AUx.....	34
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	36
Chapitre IX - Règles applicables à la zone A.....	37
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	41
Chapitre X - Règles applicables à la zone N.....	42

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALE

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de La Chapelle d'Andaine (Orne).

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

Éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme

La commune de la Chapelle d'Andaine est exposée aux risques parasismiques: les nouveaux établissements recevant du public et les travaux sur le bâti existant doivent être conformes à la réglementation sismique en vigueur

Dans les zones inondables par débordement de la nappe phréatique, zone rose (profondeur de la nappe 0 à 1 m) et zone jaune (1 m à 2,5 m) figurant au plan des contraintes, sont interdits les sous sols et les constructions s'accompagnant de citernes ou containers enterrés contenant des produits polluants ou dangereux, à l'exception des stockages d'effluents d'élevage. Les constructions et extensions sur vide sanitaire sont recommandées.

Les coupes à blanc des haies repérées au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, ne sont pas soumises à déclaration préalable à la condition qu'il s'agisse d'entretien ou de régénération de la haie.

Les éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés.

Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, leur défrichement, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées par les articles 13.

Tout arrachage ou défrichement des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, à l'exception :

- des travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général. Dans ce cas, la haie sera soit reconstituée sur place ou ailleurs par un linéaire adapté au site, soit remplacée par d'autres mesures compensatoires ;
- des travaux consécutifs à l'amélioration de la sécurité routière. Dans ce cas, la haie pourra être soit reconstituée sur place ou ailleurs par un linéaire adapté au site soit simplement arrachée.

Tout arrachage ou défrichement des haies en ripisylve (c'est-à-dire une haie située au bord d'un cours d'eau permanent ou non) repérées au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, à l'exception de :

- travaux de restauration des cours d'eau ;
- travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général. Dans ce cas, la haie sera soit reconstituée sur place ou ailleurs par un linéaire adapté au site, soit remplacée par d'autres mesures compensatoires ;
- création d'un accès aux parcelles, cet accès devant se limiter à la largeur nécessaire pour un usage facile avec les engins appropriés.

Tout arrachage ou défrichage des haies anti-érosives repérées au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

Accessibilité des voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.

Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite

- pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
- pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

Article R. 111-2

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

Article R. 111-4

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

Article R. 111-15

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

Article R. 111-21

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

Article 4 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Ub, Ue, Uh, Ux, Uy et Uxa ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones : 1AU, 2AU et 2AUx ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et son secteur Ah auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Ne et Nl auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Caractère de la zone

Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article 1	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
Section II	Conditions de l'occupation du sol
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Section III	Possibilités maximales d'occupation du sol
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

Article 5 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Il s'agit de la zone urbaine centrale.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à destination industrielle
2. les constructions, installations et aménagements à destination agricole
3. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
4. les constructions à destination d'entrepôts
5. l'aménagement de terrains de camping
6. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
7. les parcs d'attractions
8. les dépôts de véhicules quelle que soit leur contenance.

Article Ua 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions à destination de commerce ou d'artisanat si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur.
2. Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation (y compris les clôtures) ; le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Les sous-sols sont interdits. Les constructions autorisées devront être situées à plus de 10 m des berges d'un cours d'eau. Leur emprise ne devra pas excéder le quart de la surface du terrain et une zone de refuge en permettant l'évacuation devra être prévue. Sont interdits : les établissements sanitaires recevant du public, sociaux et d'accueil de personnes à mobilité réduite, les équipements publics, les équipements collectifs, à moins de prouver que ceux-ci ne peuvent être implantés ailleurs, qu'ils sont adaptés à la vulnérabilité et sous réserve que leur occupation ne soit pas permanente. Sont également interdits les remblaiements d'une hauteur supérieure à 2 m et d'une surface supérieure à 100 m² qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'équipements publics, les reconstructions sauf en cas de réalisation de travaux qui réduisent la vulnérabilité et si les constructions se situent à plus de 10 m des berges des cours d'eau, tous travaux sur bâti existant y compris les changements de destination et/ou les extensions s'ils ont pour effet d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ou d'augmenter les risques d'inondation en amont et en aval. Nonobstant, ces travaux devront respecter les prescriptions suivantes : constructions à plus de 10 m de berges, emprise inférieure au quart de la surface du terrain, existence d'une zone de refuge permettant l'évacuation, niveau de plancher supérieur à 1 m par rapport à la cote Tn (terrain naturel) ou adapté à une mise hors aléa + 0,20 m si justification apportée par le pétitionnaire.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit

prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique (sous la légende "continuité de cheminement piéton") sont à conserver.

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Électricité et télécommunications

Toute construction à destination d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Des fourreaux pour la fibre optique devront être prévus entre le domaine public et les constructions.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur tel que fossés, cours d'eau... Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée pourra être exigée afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les *voies* correspondent à toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les *emprises publiques* correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise) des voies existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m par rapport à l'alignement.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas les limites séparatives, elle doit être édifiée en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 2 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Ua 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la propriété.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à destination d'habitation :

Le nombre maximal de niveaux habitables est fixé à 3 : R + 1 + C.

Autres constructions :

Leur hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

Article non réglementé.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale en s'intégrant dans l'environnement de La Chapelle d'Andaine et être adaptées au relief du terrain.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire sensiblement antérieures à 1950) seront conduites dans le respect de leur architecture. Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

En **toiture**, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Clôtures

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...) :

- les clôtures ne peuvent excéder 2 m de hauteur et les haies doivent être maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les murs doivent être réalisés en maçonnerie de pierre locale, de béton de parement, de brique ou enduite et présenter une épaisseur d'au moins 0,20 m ;
- les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites.

Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation ainsi que pour l'ensemble des limites séparatives

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Sont interdits les végétaux tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine relativement ancienne et de forme très diverse : lotissement dense ou non, habitat ordonnancé, logements collectifs, habitat individuel, activités...

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à destination industrielle
2. les constructions, installations et aménagements à destination agricole
3. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
4. l'aménagement de terrains de camping
5. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
6. les parcs d'attractions
7. les dépôts de véhicules quelle que soit leur contenance.

Article Ub 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions à destination de commerce ou d'artisanat si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur ;
2. les constructions à destination d'entrepôts si leur superficie au sol est égale ou inférieure à 300 m² et si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
3. Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation (y compris les clôtures) ; le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Les sous-sols sont interdits. Les constructions autorisées devront être situées à plus de 10 m des berges d'un cours d'eau. Leur emprise ne devra pas excéder le quart de la surface du terrain et une zone de refuge permettant l'évacuation devra être prévue. Sont interdits : les établissements sanitaires recevant du public, sociaux et d'accueil de personnes à mobilité réduite, les équipements publics, les équipements collectifs, à moins de prouver que ceux-ci ne peuvent être implantés ailleurs, qu'ils sont adaptés à la vulnérabilité et sous réserve que leur occupation ne soit pas permanente. Sont également interdits les remblaiements d'une hauteur supérieure à 2 m et d'une surface supérieure à 100 m² qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'équipements publics, les reconstructions sauf en cas de réalisation de travaux qui réduisent la vulnérabilité et si les constructions se situent à plus de 10 m des berges des cours d'eau, tous travaux sur bâti existant y compris les changements de destination et/ou les extensions s'ils ont pour effet d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ou d'augmenter les risques d'inondation en amont et en aval. Nonobstant, ces travaux devront respecter les prescriptions suivantes : constructions à plus de 10 m de berges, emprise inférieure au quart de la surface du terrain, existence d'une zone de refuge permettant l'évacuation, niveau de plancher supérieur à 1 m par rapport à la cote T_n (terrain naturel) ou adapté à une mise hors aléa + 0,20 m si justification apportée par le pétitionnaire.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique (sous la légende "continuité de cheminement piéton" sont à conserver.

Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Électricité et télécommunications

Toute construction à destination d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Des fourreaux pour la fibre optique devront être prévus entre le domaine public et les constructions.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur tel que fossés, cours d'eau... Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée pourra être exigée afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les *voies* correspondent à toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les *emprises publiques* correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise) des voies existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m par rapport à l'alignement.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas les limites séparatives, elle doit être édifiée en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 2 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Ub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de la propriété. En cas de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, l'emprise au sol ne peut excéder 50% de la superficie totale de la propriété.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à destination d'habitation :

Le nombre maximal de niveaux habitables est fixé à 3 : R + 2.

Autres constructions :

Leur hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

Article non réglementé.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale en s'intégrant dans l'environnement de La Chapelle d'Andaine et être adaptées au relief du terrain.

En **toiture**, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Clôtures

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...) :

- les clôtures ne peuvent excéder 2 m de hauteur et les haies doivent être maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les murs doivent être réalisés en maçonnerie de pierre locale, de béton de parement, de brique ou enduite et présenter une épaisseur d'au moins 0,20 m ;
- les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites.

Article Ub 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement en plus de l'éventuel garage ;
- en cas de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, 1 place par logement.

Autres constructions (artisanat, commerce, bureau, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif...) :

- 1 place de stationnement (ou 25 m² de surface réservée au stationnement) par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction, avec un minimum de 4 places.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Ub 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation ainsi que pour l'ensemble des limites séparatives

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Sont interdits les végétaux tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue

Il s'agit d'une zone dévolue principalement aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : écoles, équipements sportifs, maison de retraite, médiathèque, mairie...

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ue 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à destination industrielle
2. les constructions à destination de commerce ou d'artisanat
3. les constructions à destination de l'hébergement hôtelier
4. les constructions à destination d'entrepôts
5. les constructions, installations et aménagements à destination agricole
6. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
7. les parcs d'attractions
8. les dépôts de véhicules quelle que soit leur contenance
9. dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons

Article Ue 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions à destination d'habitation s'il s'agit de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ou si elles sont nécessaires pour le gardiennage des constructions autorisées.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ue 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article Ue 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Électricité et télécommunications

Toute construction à destination d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Des fourreaux pour la fibre optique devront être prévus entre le domaine public et les constructions.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur tel que fossés, cours d'eau... Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée pourra être exigée afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

Article Ue 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les *voies* correspondent à toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les *emprises publiques* correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise) des voies existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m par rapport à l'alignement.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas les limites séparatives, elle doit être édifiée en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 1 m.

Article Ue 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ue 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 10 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ue 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale en s'intégrant dans l'environnement de La Chapelle d'Andaine et être adaptées au relief du terrain.

En **toiture**, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Clôtures

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...) :

- les clôtures ne peuvent excéder 2 m de hauteur et les haies doivent être maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les murs doivent être réalisés en maçonnerie de pierre locale, de béton de parement, de brique ou enduite et présenter une épaisseur d'au moins 0,20 m ;
- les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites.

Article Ue 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements.

Article Ue 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation ainsi que pour l'ensemble des limites séparatives

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Sont interdits les végétaux tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ue 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uh

Il s'agit d'une zone correspond aux hameaux constitués.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uh 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. les constructions à destination industrielle
2. les constructions à destination de l'hébergement hôtelier
3. les constructions à destination d'entrepôts
4. les constructions, installations et aménagements à destination agricole
5. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, salle d'activités, etc.)
6. les parcs d'attractions
7. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
8. l'aménagement de terrains de camping
9. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes

Article Uh 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. les constructions à destination de bureaux si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur ;
2. les constructions à destination de commerce ou d'artisanat s'il s'agit d'annexe ou d'extension de constructions existantes ;
3. Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation (y compris les clôtures) ; le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Les sous-sols sont interdits. Les constructions autorisées devront être situées à plus de 10 m des berges d'un cours d'eau. Leur emprise ne devra pas excéder le quart de la surface du terrain et une zone de refuge en permettant l'évacuation devra être prévue. Sont interdits : les établissements sanitaires recevant du public, sociaux et d'accueil de personnes à mobilité réduite, les équipements publics, les équipements collectifs, à moins de prouver que ceux-ci ne peuvent être implantés ailleurs, qu'ils sont adaptés à la vulnérabilité et sous réserve que leur occupation ne soit pas permanente. Sont également interdits les remblaiements d'une hauteur supérieure à 2 m et d'une surface supérieure à 100 m² qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'équipements publics, les reconstructions sauf en cas de réalisation de travaux qui réduisent la vulnérabilité et si les constructions se situent à plus de 10 m des berges des cours d'eau, tous travaux sur bâti existant y compris les changements de destination et/ou les extensions s'ils ont pour effet d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ou d'augmenter les risques d'inondation en amont et en aval. Nonobstant, ces travaux devront respecter les prescriptions suivantes : constructions à plus de 10 m de berges, emprise inférieure au quart de la surface du terrain, existence d'une zone de refuge permettant l'évacuation, niveau de plancher supérieur à 1 m par rapport à la cote Tn (terrain naturel) ou adapté à une mise hors aléa + 0,20 m si justification apportée par le pétitionnaire.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uh 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique (sous la légende "continuité de cheminement piéton" sont à conserver.

Article Uh 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Électricité et télécommunications

Toute construction à destination d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Des fourreaux pour la fibre optique devront être prévus entre le domaine public et les constructions.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur tel que fossés, cours d'eau... Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée pourra être exigée afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

Article Uh 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Uh 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les *voies* correspondent à toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les *emprises publiques* correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise) des voies existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m par rapport à l'alignement.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Article Uh 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas les limites séparatives, elle doit être édifiée en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 2 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Uh 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uh 9 Emprise au sol des constructions

Constructions nouvelles : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale de la propriété.

Annexes et extensions : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de la propriété.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article Uh 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à destination d'habitation :

Le nombre maximal de niveaux habitables est fixé à 2 : R + C.

Autres constructions :

Leur hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 4 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

Article non réglementé.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article Uh 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale en s'intégrant dans l'environnement de La Chapelle d'Andaine et être adaptées au relief du terrain. Les couvertures présenteront des teintes sombres.

En **toiture**, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Clôtures

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...) :

- les clôtures ne peuvent excéder 2 m de hauteur et les haies doivent être maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les murs doivent être réalisés en maçonnerie de pierre locale, de béton de parement, de brique ou enduite et présenter une épaisseur d'au moins 0,20 m ;
- les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites.

Article Uh 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement en plus de l'éventuel garage.

Autres constructions (artisanat, commerce, bureau, service, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif...) :

- 1 place de stationnement (ou 25 m² de surface réservée au stationnement) par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction, avec un minimum de 4 places.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Uh 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute construction nouvelle à l'exception des annexes et des extensions ; leur superficie devra représenter au moins 60 % de la totalité du terrain.

Haies le long des voies ouvertes à la circulation ainsi que pour l'ensemble des limites séparatives

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Sont interdits les végétaux tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uh 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre V - Règles applicables à la zone Ux

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales.

Le secteur Uxa est plutôt destiné aux activités artisanales et commerciales.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ux 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à destination d'habitation, leurs annexes et extensions
2. les constructions à destination de l'hébergement hôtelier
3. les constructions, installations et aménagements à destination agricole
4. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
5. l'aménagement de terrains de camping
6. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
7. les dépôts de véhicules
8. dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons.

Article Ux 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public s'ils sont situés en secteur Uxa ;
2. Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation (y compris les clôtures) ; le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Les sous-sols sont interdits. Les constructions autorisées devront être situées à plus de 10 m des berges d'un cours d'eau. Leur emprise ne devra pas excéder le quart de la surface du terrain et une zone de refuge permettant l'évacuation devra être prévue. Sont interdits : les établissements sanitaires recevant du public, sociaux et d'accueil de personnes à mobilité réduite, les équipements publics, les équipements collectifs, à moins de prouver que ceux-ci ne peuvent être implantés ailleurs, qu'ils sont adaptés à la vulnérabilité et sous réserve que leur occupation ne soit pas permanente. Sont également interdits les remblaiements d'une hauteur supérieure à 2 m et d'une surface supérieure à 100 m² qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'équipements publics, les reconstructions sauf en cas de réalisation de travaux qui réduisent la vulnérabilité et si les constructions se situent à plus de 10 m des berges des cours d'eau, tous travaux sur bâti existant y compris les changements de destination et/ou les extensions s'ils ont pour effet d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ou d'augmenter les risques d'inondation en amont et en aval. Nonobstant, ces travaux devront respecter les prescriptions suivantes : constructions à plus de 10 m de berges, emprise inférieure au quart de la surface du terrain, existence d'une zone de refuge permettant l'évacuation, niveau de plancher supérieur à 1 m par rapport à la cote Tn (terrain naturel) ou adapté à une mise hors aléa + 0,20 m si justification apportée par le pétitionnaire.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès direct sur la Rd 973 sera interdit.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique (sous la légende "continuité de cheminement piéton" sont à conserver.

Article Ux 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Électricité et télécommunications

Toute construction à destination d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Des fourreaux pour la fibre optique devront être prévus entre le domaine public et les constructions.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur tel que fossés, cours d'eau... Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée pourra être exigée afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'alignement des voies, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale 10 m.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Secteur Uxa :

Par rapport à l'alignement de la Rd 976, les constructions, leurs annexes et extensions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 15 m.

Par rapport aux autres voies, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 5 m.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions d'une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 5 m : le bâtiment peut être implanté en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale 3 m.

Autres constructions : le bâtiment doit être implanté en retrait d'une distance au moins égale 5 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

Secteur Uxa :

les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Article Ux 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de la propriété.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

Secteur Uxa :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au faîtage ne doit pas excéder 12 m. Un dépassement pourra être autorisé, pour des éléments ponctuels, à cause d'impératifs techniques dûment motivés et liés à la spécificité de l'installation projetée : silo, cheminée, élévateur, etc. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Zone Ux :

Article non réglementé.

Article Ux 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales :

La qualité des constructions, leur forme et leur insertion harmonieuse seront recherchées ; les constructions et installations doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées de grilles ou de grillages doublés d'une haie vive. Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondront à des nécessités liées aux activités entraînant une sécurité particulière.

La hauteur maximum des clôtures sera de 2,5 m. Les portails d'entrée pourront être implantés en retrait de la voie, de manière à permettre l'arrêt d'un semi-remorque. Les clôtures pourront être biaisées par rapport à l'alignement afin d'assurer une bonne visibilité.

Zones de stockage :

Les zones de stockage de matériel ou de matériaux inesthétiques seront en cas de besoin implantées en dehors du champ de visibilité des voies de circulation et entourées d'un masque végétal.

Article Ux 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements. Il doit être réalisé au moins :

- pour les constructions à destination de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les établissements artisanaux, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre de places peut être réduit sans être inférieur à une place par tranche de 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².
- pour les établissements commerciaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement pour les commerces courants ; une place par 10 m² de salle de restaurant ; une place par chambre d'hôtel.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et les évolutions des camions et véhicules utilitaires.

Article Ux 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Plantations à réaliser en rive de la Rd 976, haies le long des voies ouvertes à la circulation ainsi que pour l'ensemble des limites séparatives

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*); le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Sont interdits les végétaux tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ux 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU2.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons.

Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont admises sous réserve que le projet d'aménagement

- prenne en compte l'environnement initial du site,
- et soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur considéré
- et soit étudié sur la totalité du périmètre délimité au document graphique :

- 1 - les opérations d'urbanisation à vocation principale d'habitat ;
- 2 - sont également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur concerné et de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :
 - les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier ou de bureau de même que les constructions et installations annexes,
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et sport, ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- 3 - les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs

voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique (sous la légende "continuité de cheminement piéton" sont à conserver.

Article 1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Électricité et télécommunications

Toute construction à destination d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Des fourreaux pour la fibre optique devront être prévus entre le domaine public et les constructions.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur tel que fossés, cours d'eau... Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée pourra être exigée afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 1AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les *voies* correspondent à toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les *emprises publiques* correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise) des voies existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m par rapport à l'alignement.

Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas les limites séparatives, elle doit être édifiée en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 2 m.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de la propriété. En cas de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, l'emprise au sol ne peut excéder 50% de la superficie totale de la propriété.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à destination d'habitation :

Le nombre maximal de niveaux habitables est fixé à 3 : R + 2.

Autres constructions :

Leur hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

Article non réglementé.

Article 1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale en s'intégrant dans l'environnement de La Chapelle d'Andaine et être adaptées au relief du terrain.

En **toiture**, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Clôtures

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...) :

- les clôtures ne peuvent excéder 2 m de hauteur et les haies doivent être maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les murs doivent être réalisés en maçonnerie de pierre locale, de béton de parement, de brique ou enduite et présenter une épaisseur d'au moins 0,20 m ;
- les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites.

Article 1AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement en plus de l'éventuel garage ;
- en cas de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État 1 place par logement.

Autres constructions (artisanat, commerce, bureau...) :

- 1 place de stationnement (ou 25 m² de surface réservée au stationnement) par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction, avec un minimum de 4 places.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 1AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation ainsi que pour l'ensemble des limites séparatives

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Sont interdits les végétaux tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre VII - Règles applicables à la zone 2AU

Cette zone à urbaniser est destinée à être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article 2AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
2. les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale ;
3. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés à des ouvrages hydrauliques
4. dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique (sous la légende "continuité de cheminement piéton" sont à conserver.

Article 2AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article 2AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 2AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise) ou en recul des voies existantes, modifiées ou à créer d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Article 2AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Article 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 2AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article 2AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article 2AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Article non réglementé.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone 2AUx

Cette zone à urbaniser est destinée à être ouverte à l'urbanisation à destination d'activités économiques au sens large à la suite d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUx 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article 2AUx 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
2. les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale ;
3. les affouillements et exhaussements du sols sont autorisés s'ils sont destinés à des ouvrages hydrauliques ;
4. dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUx 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique (sous la légende "continuité de cheminement piéton" sont à conserver.

Article 2AUx 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article 2AUx 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 2AUx 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise) ou en recul des voies existantes, modifiées ou à créer d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Article 2AUx 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Article 2AUx 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 2AUx 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 2AUx 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article 2AUx 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article 2AUx 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article 2AUx 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Article non réglementé.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AUx 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre IX - Règles applicables à la zone A

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*.

Les conditions régissant la modification voire la suppression d'un **élément repéré** en application du 7° de l'article L. 123-1-5 (bâti, végétal ou autre) et figurant au document graphique du règlement, sont exposées au chapitre « Dispositions générales » et sont précisées le cas échéant par les articles 11 et 13.

Le **secteur Ah** correspond aux parties de la zone où existent des habitations de *tiers* non agricoles.

Définition du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale : il s'agit de constructions – souvent d'anciennes constructions à destination agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume... Par exemple, une grange ou une écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates, une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à destination d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale et architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme ayant une valeur patrimoniale et architecturale des constructions industrialisées comme des hangars métalliques ou en bois même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2.
- Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ; le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les bâtiments d'exploitation s'ils sont destinés à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, accueil à la ferme, transformation de produits agricoles... à condition d'être accessoires à l'activité de production).
2. Les constructions à destination d'habitation à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et d'être situées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation existants.
3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et écologique (protection des zones humides, berges en pentes douces des plans d'eau), s'ils sont destinés :
 - à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général,

- à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production
- aux ouvrages hydrauliques,
- à l'aménagement de plans d'eau ;

Sont en plus autorisés dans le **secteur Ah** :

5. Les annexes et extensions des constructions existantes à condition d'être situées au plus à 25 m de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol totale après extension ne dépasse pas :
 - 120 m² si S est inférieure à 100 m²,
 - 1,2 S si S est supérieure à 100 m²,
 - « S » étant l'emprise au sol totale (en m²) existant avant toute extension ;
6. Le changement de destination sous réserve :
 - de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini ci-dessus,
 - et à condition de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments occupés par une activité agricole.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsqu'elles sont situées le long des routes départementales, les constructions nouvelles pourront se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité, voire interdites.

Aucun accès direct ne sera autorisé sur la Rd 976.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique (sous la légende "continuité de cheminement piéton" sont à conserver.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Réseaux électriques et de télécommunications

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Par rapport à la Rd 976 :

- les constructions doivent être édifiées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance au moins égale à 25 m ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs peuvent être à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 3 m ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Par rapport aux autres routes départementales :

- les constructions doivent être édifiées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance au moins égale à 15 m ;

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs peuvent être à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 3 m ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Par rapport aux autres voies :

- les constructions doivent être édifiées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance au moins égale à 5 m ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs peuvent être à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 3 m ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Secteur Ah :

Par rapport aux routes départementales :

- les constructions doivent être édifiées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance au moins égale à 5 m ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs peuvent être à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 3 m ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Par rapport aux autres voies :

- les constructions peuvent être édifiées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 3 m ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à destination d'habitation :

Le nombre maximal de niveaux habitables est fixé à 2 : R + C.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate, exception faite pour les silos métalliques ; le bois est recommandé.

Les constructions de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles, à des matériaux nouveaux ou utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions à hautes performances énergétiques, panneaux solaires ou photovoltaïques...) sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Clôtures

Les seules clôtures autorisées sont :

- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Les clôtures agricoles, herbagères et forestières ne sont pas réglementées par le présent Plu.

Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation ainsi que pour l'ensemble des limites séparatives

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Sont interdits les végétaux tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Accompagnement des constructions

les constructions d'une hauteur hors tout supérieure à 6 m devront être accompagnées d'arbres de haut jet destinés à assurer leur insertion paysagère ; ces arbres seront des essences locales à grand développement tels que les Chênes, Hêtres, Érables, Frênes, Merisiers, Charmes...

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

Éléments végétaux (ex. : arbres...) identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Leur arrachage, partiel ou total, pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu. Lors de la création d'un accès aux parcelles, cet accès devant se limiter à la largeur nécessaire pour un usage facile avec les engins agricoles, il ne sera pas exigé de remplacement.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre X - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage et de la trame verte et bleue (forêts, bocage et zones humides) ; il y existe des constructions.

Une partie de la zone est concernée par le **risque inondation** (ainsi que cela figure aux annexes du Plu).

Les conditions régissant la modification voire la suppression d'un **élément repéré** en application du 7° de l'article L. 123-1-5 (bâti, végétal ou autre) et figurant au document graphique du règlement, sont exposées au chapitre « Dispositions générales » et sont précisées le cas échéant par les articles 11 et 13.

Le **secteur NI** accueille les constructions et installations à usage de l'hébergement touristique.

Définition du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale : il s'agit de constructions – souvent d'anciennes constructions à destination agricole au sens large – qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume... Par exemple, une grange ou une écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates, une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à destination d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale et architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme ayant une valeur patrimoniale et architecturale des constructions industrialisées comme des hangars métalliques ou en bois même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2 ;
- dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons

Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les annexes et extensions des constructions existantes à condition d'être situées au plus à 25 m de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol totale après extension ne dépasse pas :
 - 120 m² si S est inférieure à 100 m²,
 - 1,2 S si S est supérieure à 100 m²,
 - « S » étant l'emprise au sol totale (en m²) existant avant toute extension ;
2. Le changement de destination sous réserve :
 - de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini ci-dessus,
 - et à condition de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments occupés par une activité agricole.
3. Les constructions à destination agricole non classées pour la protection de l'environnement telles que les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 80 m² et qu'elles ne soient fermées que sur trois côtés.
4. Les abris pour animaux à usage non agricole à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 35 m², à raison d'au plus une construction par tranche de terrain(s) d'au moins 5 000 m², et qu'ils soient ouverts au moins sur un côté.

5. Les constructions, travaux, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
6. les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
7. les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et écologique (protection des zones humides, berges en pentes douces des plans d'eau), s'ils sont destinés :
 - à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général,
 - aux ouvrages hydrauliques,
 - à l'aménagement de plans d'eau ;
8. Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation (y compris les clôtures) ; le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Toute nouvelle construction est interdite et tous travaux sur bâti existant augmentant la vulnérabilité des biens est interdit.
9. sont interdites les extensions si elles ont pour effet d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ou d'augmenter les risques d'inondation et si elles ne respectent pas les prescriptions suivantes : construction à plus de 10 m des berges, existence d'une zone de refuge permettant l'évacuation, niveau de plancher supérieur à 1 m par rapport à la cote Tn (terrain naturel) ou adapté à une mise hors aléa + 0,20 m si justification apportée par le pétitionnaire. Pour les extensions importantes, elles devront respecter les prescriptions ci-dessus et en plus présenter une emprise au sol inférieure au quart de la superficie du terrain.

Sont en plus admis dans le secteur NI :

10. les nouvelles constructions à destination d'habitation si elles sont destinées à l'accueil des touristes telles que gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.
11. la construction d'un logement s'il est destiné au gardiennage ou à la direction des activités autorisées dans le secteur et dans la limite d'un logement par unité foncière ;
12. les constructions et installations si elles sont destinées à la pratique collective d'activités équestres, sportives, touristiques, culturelles...
13. les aires de jeux et de sports ouvertes au public, si des dispositions sont prises pour les intégrer au paysage ;
14. l'aménagement de terrains de camping, si des dispositions sont prises pour les intégrer au paysage ;
15. les aires de stationnement si elles sont nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans ce secteur et si des dispositions sont prises pour en limiter l'impact visuel ;
16. les abris de jardins et les serres à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 10 m².

Sont seuls admis dans le secteur Ne :

1. les abris de jardins et les serres à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m² ;
2. les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit

prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique (sous la légende "continuité de cheminement piéton" sont à conserver.

Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Électricité et télécommunications

Toute construction à destination d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Des fourreaux pour la fibre optique devront être prévus entre le domaine public et les constructions.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur tel que fossés, cours d'eau... Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée pourra être exigée afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les *voies* correspondent à toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les *emprises publiques* correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Par rapport aux routes départementales :

- les constructions doivent être édifiées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance au moins égale à 5 m ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs peuvent être à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 3 m ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Par rapport aux autres voies :

- les constructions peuvent être édifiées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 3 m ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou

d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article N9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article N10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à destination d'habitation :

Le nombre maximal de niveaux habitables est fixé à 2 : R + C.

Autres constructions :

Leur hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 4 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

Article non réglementé.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale en s'intégrant dans l'environnement de La Chapelle d'Andaine et être adaptées au relief du terrain. Les couvertures présenteront des teintes sombres.

En **toiture**, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Clôtures

- les clôtures ne peuvent excéder 2 m de hauteur et les haies doivent être maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les murs doivent être réalisés en maçonnerie de pierre locale, de béton de parement, de brique ou enduite et présenter une épaisseur d'au moins 0,20 m ;
- les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites.

Les clôtures agricoles, herbagères et forestières ne sont pas réglementées par le présent Plu.

Article N12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation ainsi que pour l'ensemble des limites séparatives

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Sont interdits les végétaux tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

Éléments végétaux (ex. : arbres...) identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Leur arrachage, partiel ou total, pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu. Lors de la création d'un accès aux parcelles, cet accès devant se limiter à la largeur nécessaire pour un usage facile avec les engins agricoles, il ne sera pas exigé de remplacement.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.
